

**ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის
შემუშავება/განახლება (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი
დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით)**

**ეტაპი 4-2 განაშენიანების გეგმა
ტექსტური ნაწილი**



პროექტი: ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023; 18.12.2023წ.

ეტაპი 4-2 - განაშენიანების გეგმა

ტექსტური ნაწილი



დამკვეთი - სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო
LEPL „Spatial and Urban Development Agency“
დავით აღმაშენებლის გამზ. N154
0112 თბილისი, საქართველო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204624834



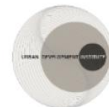
შემსრულებელი - ა(ა)იპ „სივითი ინსტიტუტი საქართველო“
NLP „City Institute Georgia“ (CIG)
ქ. თბილისი, ნ. ჟვანთაძის ქუჩა, N 10
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675



2025



ProMobility



დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები

მამუკა სალუქვაძე - "სითი ინსტიტუტი საქართველო" დირექტორი,
პროექტის მენეჯერი



იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, ურბანული/სივრცითი განვითარების
სპეციალისტი/გუნდის ლიდერი



ანდრო ქორთუა - ურბანისტი



შოთა მურდულია - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი



იოსებ ხელაშვილი - ტურიზმის სპეციალისტი



ლევანი ზაზაძე - გარემოსდაცვის სპეციალისტი



ნინო გიუაშვილი - კურორტოლოგი, სანიტარული დაცვის ზონების
სპეციალისტი



დიმიტრი ბესპალოვი / Dmytro Beshpalov - ტრანსპორტის სპეციალისტი

გიორგი ნადირაშვილი - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი



ექსპერტთა კვალიფიკაციები

მამუკა სალუქვაძე - პროექტის მენეჯერი (სტაჟი 36 წელი)

არქიტექტურის დოქტორი, ურბანისტი. ურბანული განვითარებისა და სივრცის დაგეგმარების სფეროში საქართველოში წამყვანი ორგანიზაციის “სითი ინსტიტუტი საქართველოს” დამფუძნებელი და დირექტორი. მისი ხელმძღვანელობითა და მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის განახლებული გენერალური გეგმა; ქ. გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება და სხვ. დღეისათვის, მამუკა სალუქვაძის ხელმძღვანელობით მიმდინარეობს პროექტი „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, გუნდის ლიდერი (სტაჟი 40 წელი)

პროფესორი, გეოგრაფი, ურბანისტი. საერთაშორისო ექსპერტ-კონსულტანტი. სადოქტორო აკადემიური პროგრამის - „ურბანისტიკა“ - ხელმძღვანელი, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში. მისი ხელმძღვანელობითა და მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: კარგი მმართველობის ინიციატივა: საცხოვრისის პოლიტიკის დოკუმენტის შედგენა საქართველოსათვის; გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა; თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლება; გაეროს ჰაბიტატის „ახალი ურბანული დღის წესრიგის“ მომზადება და სხვ. როგორც ექსპერტი მონაწილეობს მიმდინარე პროექტში „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

ანდრო ქორთუა - ურბანისტი (სტაჟი 8 წელი)

ურბანისტი, წამყვანი ქალაქგეგმარებელი. მისი მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის განახლებული გენერალური გეგმა; ქ. გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება და სხვ. დღეისათვის, ანდრო ქორთუა ჩართულია „სითი ინსტიტუტი საქართველოს“ მიმდინარე პროექტებში: „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

შოთა მურდულია - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი (სტაჟი 20 წელი)

პროფესორი, ეკონომისტი. ექსპერტი ინსტიტუციური და პროგრამული განვითარების საკითხებში, ბიზნესის ადმინისტრირების სკოლის კვლევითი ცენტრის ხელმძღვანელი. მისი ხელმძღვანელობითა და მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა; ქალაქ ქუთაისის და მისი შემოგარენის კონკურენტუნარიანობის კვლევა; ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მონიტორინგისა და შეფასების ინფორმაციული სისტემის დანერგვა და სხვ. მონაწილეობს მიმდინარე პროექტში „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის

სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

გიორგი ნადირაშვილი - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი (სტაჟი 15 წელი)

საინჟინრო ქსელების პროექტანტი, პროექტების მენეჯერი. სასტუმრო პულმან თბილისი (აქსის თაურსი) მთავარი ინჟინერი. 2017 წლის იანვრიდან დღემდე მუშაობს ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველოში“ საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტის პოზიციაზე. მონაწილეობას იღებდა ისეთ პროექტებში, როგორიცაა: თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლება, ქ. გორის გენერალური გეგმის შემუშავება და სხვ. 2021 წლის აგვისტოდან დღემდე, გიორგი ნადირაშვილი მუშაობს პროექტზე - „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

ლევანი ზაზაძე - გარემოს დაცვის სპეციალისტი (სტაჟი 8 წელი)

ეკოლოგიის დოქტორი. მონაწილეობა აქვს მიღებული ისეთ მნიშვნელოვან პროექტებში როგორიცაა: ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავება; მაჭახელას ხეობის ეთნო-სოფლის ქალაქმშენებლობითი პროექტი, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის კურორტ გომის მთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, კურორტ ბეშუმისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების პროექტი, ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი და სხვ. ლევანი ზაზაძე ამჟამად მუშაობს პროექტზე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

იოსებ ხელაშვილი - ტურიზმის სპეციალისტი (სტაჟი 40 წელი)

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი, ამავე უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის ტურიზმისა და მასპინძლობის მენეჯმენტის კათედრის ხელმძღვანელი. ეკონომიკური გეოგრაფიის დოქტორი, ტურიზმისა და მასპინძლობის მენეჯმენტის ექსპერტი. აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება ტურიზმის სფეროში კვლევების ჩატარებისა და კადრების მომზადებაში, ასევე კერძო ბიზნესში კონსულტანტად მუშაობაში. მონაწილეობდა სამხრეთ კავკასიის მთიანი ტურისტული რეგიონების ინოვაციურ ტრანსდისციპლინურ სასწავლო და კვლევით პროგრამაში. მუშაობდა კონსულტანტად კომერციულ საკითხებში აშშ-ს საელჩოში საქართველოში და მრჩევლად ეკონომიკის საკითხებში საქართველოს საელჩოში აშშ-ში. გავლილი აქვს ე.წ. უმაღლესი მენეჯმენტის კურსი ჰარვარდის ბიზნეს სკოლაში (ბოსტონი, აშშ). წაკითხული აქვს მოხსენებები წამყვან უნივერსიტეტებში, მათ შორის აშშ-ში, დიდი ბრიტანეთში, ავსტრიაში, თურქეთში და სხვა. კითხულობს ლექციებს საგნებში: ტურიზმის მდგრადი განვითარება, სტრატეგიული მარკეტინგი ტურიზმში, ფინანსური მენეჯმენტი ტურიზმში და სასტუმრო ბიზნესში, ინვესტირება ტურიზმის ინდუსტრიაში. არის ტურიზმის სფეროში საერთაშორისო ექსპერტთა ასოციაციის წევრი (AIES-შვეიცარია).

ნინო გიუაშვილი - კურორტოლოგი / სანიტარული დაცვის ზონების სპეციალისტი

MD, MPH, PhD(c) ექიმი, საზოგადოებრივი ჯანდაცვის მაგისტრი, საზოგადოებრივი ჯანდაცვის ექსპერტი. სსიპ ლ. საყვარელიძის სახ. დაავადებათა კონტროლისა და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის ეროვნული ცენტრის გენერალური დირექტორის მრჩეველი (2014 წლიდან); საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს საზოგადოებრივი ჯანდაცვის ექსპერტი (2010 წლიდან); UNECE/WHO შორ მანძილებზე ჰაერის ტრანსსასაზღვრო დაბინძურების კონვენციის ჯანდაცვითი ასპექტების სამუშაო ჯგუფის დროებითი მრჩეველი საქართველოდან (2008 წლიდან); სამედიცინო ცენტრი „მედიკლაბჯორჯიას“ ხარისხის მართვის დირექტორი (2010-2020); საქართველოს უნივერსიტეტის მოწვეული ლექტორი (2012 წლიდან); WHO ევროპის რეგიონის გარემოსა და ჯანმრთელობის ევროპის პროცესის სამუშაო ჯგუფის ეროვნული წარმომადგენელი საქართველოდან (2021 წლიდან); - ადამიანის ჯანმრთელობაზე გარემოს ზემოქმედების შეფასების პრაქტიკის დანერგვის ხელშეწყობა საქართველოში - ევროკავშირის დაძმობილების/Twinning პროექტის ეროვნული კოორდინატორი (2022 წლიდან).

დიმიტრი ბესპალოვი (უკრაინა) - ტრანსპორტის სპეციალისტი

ექსპერტი, ურბანული მობილობის პროექტირებისა და მოდელირების სფეროში, 15 წელზე მეტი ხნის პროფესიული გამოცდილებით. კომპანია „Pro Mobility“-ის დირექტორი (2021 წლის 30 სექტემბრამდე ერქვა „A+S Ukraine“), კიევის სამშენებლო და არქიტექტურის ეროვნული უნივერსიტეტის ურბანული მშენებლობის დეპარტამენტის უფროსი ლექტორი და უკრაინის ინფრასტრუქტურის მინისტრის მრჩეველი. დიმიტრი ბესპალოვი ხელმძღვანელობდა ისეთ მსხვილ და მნიშვნელოვან პროექტს, როგორიცაა - „სატრანსპორტო მოდელის შემუშავება ქალაქ კიევისათვის“. ასევე, იგი ხელმძღვანელობდა პროექტებს: ნიკოლაევის, დნეპრის, კრივოი როჰისა და მარიუპოლის სატრანსპორტო მოდელების შესაქმნელად. ამავდროულად, დიმიტრი ბესპალოვი, როგორც კონსულტანტი, თანამშრომლობდა მსოფლიო ბანკთან, კიევსა და ოდესაში მიმდინარე სატრანსპორტო პროექტების ფარგლებში. იგი გახლდათ ტრანსპორტის ექსპერტი GIZ-ის მიერ დაფინანსებულ პროექტში - „ინტეგრირებული სატრანსპორტო განვითარება კიევისათვის“. დიმიტრი ხელმძღვანელობდა პროექტებს ბათუმისა და ნიკოლაევისთვის მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმების შესაქმნელად. მას გააჩნია საერთაშორისო პროექტებში მუშაობის მდიდარი გამოცდილება გერმანიაში, საქართველოში, ალბანეთსა და სხვა ქვეყნებში.

სარჩევი

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები -----	3
ექსპერტთა კვალიფიკაციები -----	4
სარჩევი -----	7
ილუსტრაციების ნუსხა -----	8
ტერმინთა განმარტება -----	9
რეზიუმე -----	10
1. განაშენიანების გეგმის შემუშავების წინაპირობები -----	12
1.1. ზოგადი მიმოხილვა -----	12
1.2. განაშენიანების გეგმის კონცეფცია -----	13
2. განაშენიანების გეგმა -----	15
2.1 მეთავაზებები - ზოგადი კონტექსტი -----	17
2.1.1 ფუნქციური ქვეზონები და ტერიტორიები -----	17
2.1.2 ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა -----	19
2.1.3 დადგენილი შეზღუდვები -----	26
2.2 მეთავაზებები - საუბნო ერთეულების კონტექსტი -----	31
2.2.1 ცენტრი -----	31
2.2.2 კოკინაკი -----	33
2.2.3 გურამიშვილი -----	34
2.2.4 პარკის უბანი -----	36
2.2.5 პარკი -----	37
2.2.6 ფაფა -----	38
2.2.7 პლატო -----	40
2.2.8 ახალშენი -----	41
2.2.9 ლიკანი -----	42
2.2.10 სოფელი ლიკანი -----	43
2.2.11 გომნა -----	44
2.2.12 ჩარხისწყალი -----	45
2.2.13 არდაგანი -----	47
2.2.14 ვაშლოვანა -----	48
2.2.15 ახალი კოლეჯის უბანი -----	49
3. ფუნქციური ქვეზონებისა და ტერიტორიების დადგენის მეთოდოლოგია -----	50
3.1 განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ქვეზონები და ტერიტორიები -----	50
სამშენებლო ტერიტორიები -----	50
ახალი სამშენებლო ქვეზონები -----	50
3.2 გენერალური გეგმით დადგენილი ტერიტორიებისა და ზოგადი ზონების დაზუსტების მეთოდოლოგია -----	52
4. გეგმის იმპლემენტაცია და რევიზიის ვადები -----	56

ილუსტრაციების ნუსხა

ილუსტრაცია 1. ფოტოები სამუშაო შეხვედრებიდან.....	12
ილუსტრაცია 2. ფრაგმენტების რუკა და საუბნო ერთეულები.....	17
ილუსტრაცია 3. ფუნქციური ქვეზონების გეგმა.....	19
ილუსტრაცია 4. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა	25
ილუსტრაცია 5. შეზღუდვების გეგმა	26
ილუსტრაცია 6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კვანძი ავტოსადგურის მიმდებარედ	31
ილუსტრაცია 7. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - რუსთაველის მოედანი..	32
ილუსტრაცია 8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კოსტავას მოედანი.....	34
ილუსტრაცია 9. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კოსტავას ქუჩა, რკინიგზის სადგურის წინ	35
ილუსტრაცია 10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კოსტავას და ერეკლეს ქუჩების კვეთა	36
ილუსტრაცია 11. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - რობაქიძის და ნინოშვილის ქუჩების კვეთა.....	39
ილუსტრაცია 12. ფუნქციური ქვეზონებისა და არასამშენებლო ტერიტორიების ბალანსი	52
ილუსტრაცია 13. სოფ. ლიკანი - არსებული მდგომარეობა (მარცხნივ), განაშენიანების გეგმის შეთავაზება (მარჯვნივ).....	54
ილუსტრაცია 14. სამშენებლო ტერიტორიების კონტური და არსებული უშენი ტერიტორიები	55

ტერმინთა განმარტება

დავალება - ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო პირობები (CPV71400000; CPV71410000).

თვითმმართველობის კოდექსი - საქართველოს ორგანული კანონი, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;

კოდექსი - საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;

წესი - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის № 260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;

ძირითადი დებულებები - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის № 261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;

ს8 - საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო მაგისტრალი **ხაშური-ახალციხე-ვალე**;

მ20 - შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა **ბორჯომი-ბაკურიანი-ახალქალაქი**;

პროექტი - ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება;

სააგენტო - სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო“;

საპროექტო ჯგუფი - ა(ა)იპ სივრცითი ინსტიტუტი საქართველოს პროექტზე მომუშავე ჯგუფი;

საპროექტო არეალი - პროექტის კვლევით ეტაპზე საროექტო ჯგუფის მიერ დაზუსტებულ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში არსებული არეალი;

ინფრასტრუქტურის გადახარჯვა - პროცესი, რომლის დროსაც ინფრასტრუქტურული პროექტებისთვის გამოყოფილი ფინანსური რესურსები აღემატება ბიუჯეტს ისეთი ფაქტორების გამო, როგორიცაა ცუდი დაგეგმვა, ხარჯების გადაჭარბება, არასწორი მართვა ან მშენებლობის დროს მოულოდნელი გართულებები.

ჰიდროლოგია - ქალაქ ბორჯომის საზღვრებში არსებული წყლის ობიექტები

რეზიუმე

წარმოდგენილი დოკუმენტი შემუშავებულია დავალებით განსაზღვრული 4-2 ეტაპის, განაშენიანების გეგმის მოთხოვნების შესაბამისად. იგი უმეტესწილად წარმოადგენს უკვე შემუშავებული და დამტკიცებული ზემდგომი დოკუმენტის, ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმისა (საკრებულოს განკარგულება გ-17. 17243274, 22/11/2024) და განაშენიანების გეგმის (საკრებულოს განკარგულება გ-17. 17251155, 25/04/2025) კონცეფციების გათვალისწინებულ და დაზუსტებულ ვარიანტს, მისი რელევანტური მასშტაბის შესაბამისად.

პროექტის დამკვეთია **სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო**, შემსრულებელი - **სითი ინსტიტუტი საქართველო**, ხოლო ბენეფიციარი - **ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია**.

დოკუმენტის **პირველი ნაწილი** შედგება ზოგადი მიმოხილვისგან, რომელშიც წარმოდგენილია ჯგუფის მიერ აქამდე შემუშავებული და ჩაბარებული ანგარიშები. იქვე არის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ გენერალური და განაშენიანების გეგმების შემუშავებისთვის საჭირო განხორციელებული სამუშაოების შესახებ დეტალური ინფორმაცია განხილულია **4-1.1 ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმა - ტექსტური ნაწილის** ანგარიშში.

ამავე ნაწილში წარმოდგენილია მოკლე აღწერა განაშენიანების გეგმის კონცეფციასთან დაკავშირებით.

მეორე ნაწილში წარმოდგენილია უშუალოდ განაშენიანების გეგმის ძირითადი ტექსტი. თავდაპირველად აღწერილია გენერალურ გეგმასთან თავსებადობა, თუ როგორ აზუსტებს იგი იერარქიულად ზედა დონის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციას და ამავდროულად როგორ პასუხობს მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით გამოწვეულ პრობლემურ საკითხებს.

ამის საფუძველზე, განაშენიანების გეგმის უპირატესად ტექნიკური ანალიზის მიზნით, წარმოდგენილი ნაწილი იყოფა ორ ქვეთავად: 1) შეთავაზებების ზოგადი კონტექსტი და 2) შეთავაზებები საუბნო ერთეულების დონეზე.

ზოგადი კონტექსტის ნაწილში, აღწერილია შეთავაზებების საერთო მოცულობა - დადგენილი ფუნქციური ქვეზონები, ქალაქთმშენებლობითი დონისძიებების პრიორიტეტულობა, რიგითობა და დადგენილი შეზღუდვები. ეს ყველაფერი უფრო დეტალურად არის ჩამოილი შემდეგ ქვეთავში უკვე 15 საუბნო ერთეულის დონეზე ცალ-ცალკე - თუ რომელ საუბნო ერთეულში რა ტიპის ცვლილებებს სთავაზობს განაშენიანების გეგმა ქალაქს.

ამის შემდგომ **მესამე ნაწილი** მოიცავს შეთავაზებული დონისძიებებისა და აქტივობების მიხედვით, ხარჯთსარგებლიანობის შეფასებასა და შესაბამის დასკვნას.

ამავე დროს, მესამე ნაწილი მოიცავს განაშენიანების გეგმით შეთავაზებულ არასამშენებლო ტერიტორიებს და ფუნქციურ ქვეზონებს, შესაბამისი პარამეტრებით და ბალანსით. აქვე აღწერილია და დასაბუთებულია სამი ახალი ქვეზონის - ცენტრის ზონა 2 (შზ-6), საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7) და მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონის (სშზ-3), შემოღების აუცილებლობა.

ამ ნაწილის მეორე ქვეთავი უფრო ტექნიკური ხასიათისაა და მოიცავს გენერალური გეგმის ზონების ბაზისზე, განაშენიანების გეგმის ფუნქციური ქვეზონების მოხაზვის დაზუსტების პრინციპებს, მიწის ნაკვეთების გათვალისწინებით.

დოკუმენტის **მეოთხე ნაწილი** აღწერს გეგმის განხორციელების მექანიზმებსა და რევიზიის ვადებს. ყურადღება გამახვილებულია სამართლებრივ და ინსტიტუციურ საფუძვლებზე, ასევე უტაპობრივ ჩარჩოზე, რომელიც მოიცავს მოკლე, საშუალო და გრძელვადიან პრიორიტეტებს, რომლის ფარგლებშიც რეკომენდირებულია ასევე გეგმის რევიზია: სატრანსპორტო და კომუნალური ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება, სარეაბილიტაციო პროექტები და ახალი ობიექტების განვითარება. უფრო ვრცლად ამაზე ინფორმაცია კი წარმოდგენილია **გენერალური გეგმა - ტექსტურ ნაწილში**.

1. განაშენიანების გეგმის შემუშავების წინაპირობები

1.1. ზოგადი მიმოხილვა

განაშენიანების გეგმის შემუშავების საფუძველს აღნიშნული პროექტის ფარგლებში კომპლექსურად ჩატარებული კვლევითი და გეგმარებითი სამუშაოები წარმოადგენს. წინამდებარე დოკუმენტში დაფიქსირებული მოსაზრებები და შეთავაზებები ჩამოყალიბდა გენერალური და განაშენიანების გეგმების კონცეპტუალური მოსაზრებების, საბოლოო პროექტის შესაბამისი დეტალიზაციის დაცვით, როგორც ტექსტურად ისე გრაფიკულად. აღწერილი დოკუმენტების შემუშავების პროცესის პარალელურად, ჯგუფმა არაერთი სამუშაო შეხვედრა ჩაატარა დამკვეთთან და ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლებთან, სადაც გადაწყვეტილებები და პოზიციები თანხმდებოდა ერთობლივი განხილვებისა და მსჯელობის პროცესში.



ილუსტრაცია 1. ფოტოები სამუშაო შეხვედრებიდან

წარმოდგენილ ანგარიშს, მიმდინარე პროექტის ფარგლებში, წინ უძღვოდა რიგი ეტაპები და ღონისძიებები შემდეგი თანმიმდევრობით:

1. **ფიზიკური და უფლებრივი გარემოს შესწავლა, კვლევა და ანალიზი** - არსებული მდგომარეობის აღწერა, პრობლემების იდენტიფიცირება და დარგობრივი მიმართულებების ძირითადი მიგნებების აღწერა.
2. **განვითარების ხედვა, განვითარების სტრატეგია და სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება** - გარემოს კვლევისა და ანალიზის საფუძველზე, ქალაქის ერთიანი განვითარების ხედვის ჩამოყალიბება შესაბამისი ღონისძიებებით.
3. **ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფცია** - შეჯერებული ხედვის ფარგლებში, შეთავაზებული ღონისძიებების გეგმარებითი ფარგლების განსაზღვრა და კონცეფციის შემუშავება სამი მთავარი კომპონენტის ჩვენებით: ფუნქციური ზონები, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები და შეზღუდვები. 2024 წლის 22 ნოემბერს აღნიშნული დოკუმენტი ბორჯომის საკრებულომ ოფიციალურად დაამტკიცა (საკრებულოს განკარგულება გ-17.17243274).

4. **ქ. ბორჯომის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია** - დამტკიცებული გენერალური გეგმის საფუძველზე, შემუშავდა განაშენიანების გეგმის მასშტაბის შესაბამისი გადაწყვეტები - ფუნქციური ქვეზონების, დეტალური ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებებისა და შეზღუდვების ტექსტური და გრაფიკული კომპონენტებით (საკრებულოს განკარგულება გ-17. 17251155, 25/04/2025).

რადგან განაშენიანების გეგმა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციების იერარქიაში გენერალური გეგმის ქვედა იერარქიული დონის დოკუმენტია, იგი ფაქტიურად აზუსტებს გენერალური გეგმის მასშტაბში დასმულ საკითხებს და უკვე ნაკვეთების დონეზე საზღვრავს როგორც კონკრეტულ შეთავაზებებს, ასევე დადგენილ რეგულაციებს.

გენერალური და განაშენიანების გეგმების შემუშავებისთვის საჭირო განხორციელებული სამუშაოების შესახებ ინფორმაცია განხილულია **4-1.1 ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმა - ტექსტური ნაწილის** ანგარიშში.

1.2. განაშენიანების გეგმის კონცეფცია

კვლევისა და ხედვის ანგარიშები ორივე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციისთვის საერთო იყო, ხოლო შემდგომ უკვე კონცეფციები ცალ-ცალკე დამუშავდა გენერალური და განაშენიანების გეგმებისთვის. იქიდან გამომდინარე, რომ ორივე გეგმის საპროექტო საზღვრები ერთი და იგივეა და გენერალური გეგმის კონცეფცია მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ უკვე დამტკიცებული იყო, განაშენიანების გეგმის კონცეფციის ძირითად მიზანს წარმოადგენდა ზედა დონის დოკუმენტაციაში დაფიქსირებული სტრატეგიული ღონისძიებებისა და ზოგადი მიდგომების დეტალიზაცია და ადგილმდებარეობების დაკონკრეტება.

მიუხედავად იმისა, რომ განაშენიანების გეგმის კონცეფციის საბაზისო მოცემულობას გენერალური გეგმის კონცეფცია წარმოადგენდა, გარკვეული შინაარსობრივი ცვლილებების შეტანა მაინც გახდა აუცილებელი განაშენიანების გეგმის კონცეფციაში. თუმცა, ეს იმდენად დამაბრკოლებელი გარემოება არ აღმოჩნდა, რამდენადაც ჯგუფს საკონკურსო განაცხადის შემუშავებისას მოსალოდნელი რისკების ნაწილში ჰქონდა დაფიქსირებული მზაობა მსგავსი „სპონტანური“ მოვლენების საპასუხოდ. მსგავსი ცვლილებები ძირითადად დაფიქსირდა რამდენი არეალში შემდეგი შემთხვევებით:

- ლიკანში - ყოფილი სანატორიუმ „ლიკანის“ ტერიტორიაზე სურათი განსხვავებული იყო გენგემისა და გგ-ს კონცეფციების შემუშავების პროცესში და საბოლოო ცვლილების მდგომარეობით იქნა დაფიქსირებული გგ-ს კონცეფციაში;
- სოფ. ლიკანში - ახალი გზის გაყვანის საკითხი უფრო აქტუალური და რეალური გახდა ვიდრე გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დროს და აღნიშნული, ჯგუფის მხრიდანაც იქნა დაფიქსირებული ახალი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების თვალსაზრისითაც.
- ახალი კოლეჯის უბანში - მოხდა ვადაგასული სანებართვო პროცედურების განახლება და ასევე ტერიტორიათა დატვირთულობის ცვლილებები. აღნიშნული ოპტიმალურად იქნა ასახული კონცეფციის განახლებულ ვერსიაში.

თავისუფლად შეიძლება ითქვას, რომ განაშენიანების გეგმის კონცეფციით დაზუსტდა უკვე გენერალური გეგმის საბოლოო ვარიანტიც.

ამავდროულად, სამშენებლო ტერიტორიების საზღვრები დაზუსტდა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გათვალისწინებით და მიენიჭათ ქვეზონები. სამუშაო პროცესის ფარგლებში გამოიკვეთა ახალი სამშენებლო ქვეზონების შემოღების საჭიროება, რადგან ზოგიერთი

ტერიტორია თავისი ხასიათითა და განვითარების პერსპექტივებით ვერ ერგებოდა ვერც მოქმედ ქალაქთმშენებლობით რეჟიმებს და ვერც ძირითადი დებულებებით განსაზღვრულ პარამეტრებს. დადგენის საჭიროებაზე დამატებითი ინფორმაცია, უფრო დეტალურად არის წარმოდგენილი ამავე დოკუმენტის **3.1 ქვეთავში**.

აქედან გამომდინარე, ახალ ქვეზონებად წარმოდგენილ იქნა:

- ცენტრის ზონა 2 (შზ-6);
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7);
- მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3).

ამასთან, მთლიანად ქალაქისთვის განისაზღვრა 24მ-იანი სიმაღლის შეზღუდვაც.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ნაწილში, ქალაქისთვის და კონკრეტული არეალებისთვის განისაზღვრა აქტივობები შემდეგი პარამეტრებით:

- ღონისძიება;
- უბანი (სადაც დაგეგმილია);
- ფასი;
- პარამეტრი/ერთეული (ფართობი/სიგრძე/ერთეული რაოდენობა);
- აქტორი;
- პრიორიტეტი;
- პერიოდი.

2. განაშენიანების გეგმა

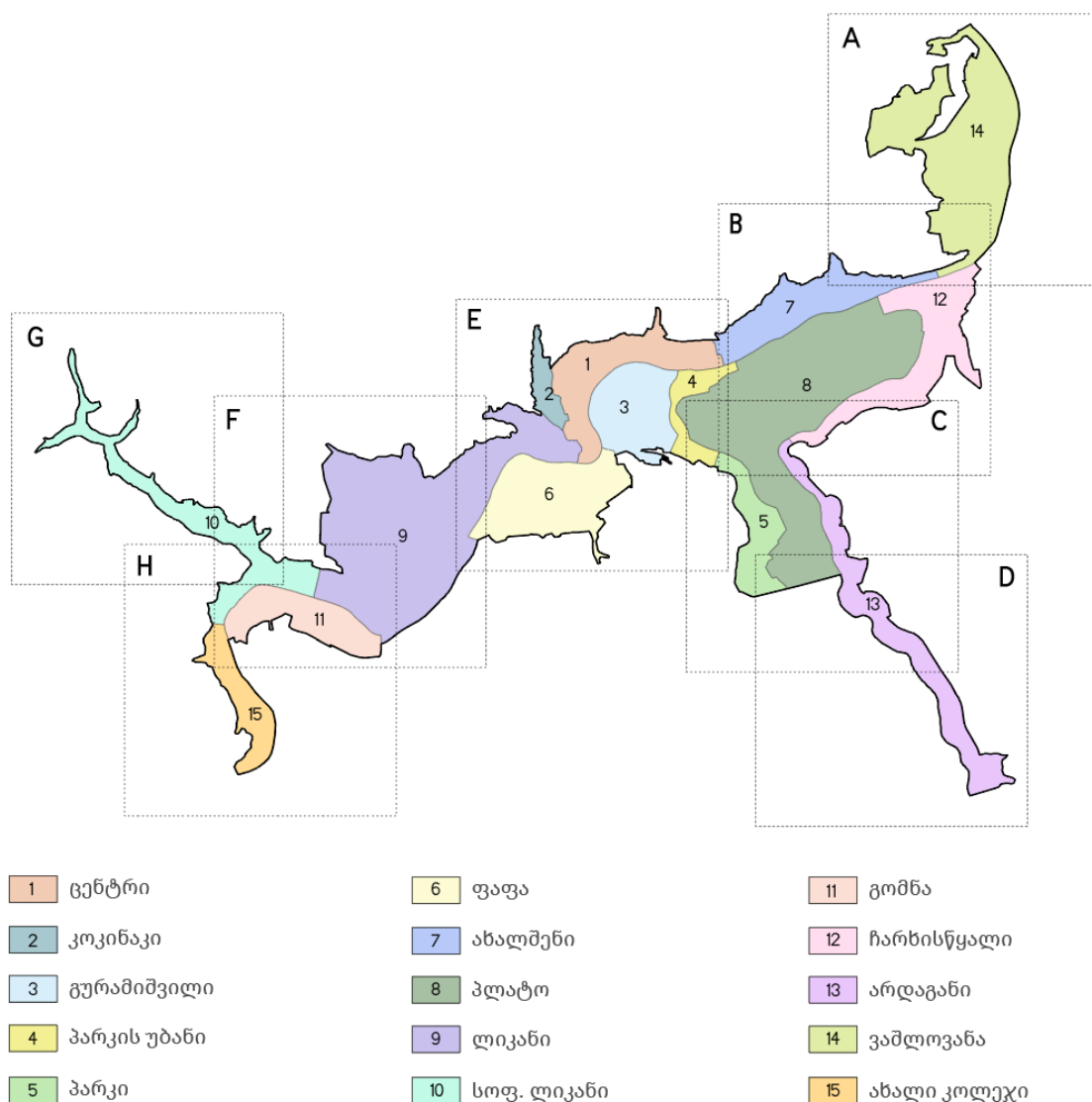
ამ თავში აღწერილია განაშენიანების გეგმის შეთავაზებები სამი ძირითადი კომპონენტის ფარგლებში: (1) დადგენილი ფუნქციური ქვეზონები და ტერიტორიები, (2) ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები და (3) დადგენილი შეზღუდვები.

შეთავაზებათა დეტალიზაციის თვალსაჩინოების მიზნით, პირველ ქვეთავში აღწერილია ღონისძიებათა საერთო სურათი მთლიანი ქალაქის ფარგლებში, ხოლო მეორე ქვეთავში ეს ყველაფერი უფრო სიღრმისეულად არის წარმოდგენილი საუბნო ერთეულების დონეზე.

ნიუანსური საკითხი, რაც უშუალოდ განაშენიანების გეგმის დამუშავების მასშტაბიდან გამომდინარეობს, გრაფიკულად ქალაქის ფრაგმენტებად ჩვენებაა. აქედან გამომდინარე, რუკებისა და გეგმების 1:5000 მასშტაბში დასამუშავებლად, საორიენტაციოდ განისაზღვრა 8 ფრაგმენტი და ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია თუ რომელ საუბნო ერთეულებს მოიცავენ ისინი.

ფრაგმენტის სახელწოდება	შემაჯავლი საუბნო ერთეულ(ებ)ი	საუბნო ერთეულის დაფარვა
A	ვაშლოვანა	სრული
B	ვაშლოვანა	ნაწილობრივი
	პლატო	ნაწილობრივი
	ახალშენი	სრული
	ჩარხისწყალი	სრული
C	პლატო	ნაწილობრივი
	ჩარხისწყალი	ნაწილობრივი
	არდაგანი	ნაწილობრივი
	პარკი	სრული
D	არდაგანი	ნაწილობრივი
E	ცენტრი	სრული
	კოკინაკი	სრული
	გურამიშვილი	სრული
	პარკის უბანი	სრული

	ფაფა	სრული
	ლიკანი	ნაწილობრივი
F	ლიკანი	ნაწილობრივი
	გომნა	სრული
	სოფ. ლიკანი	ნაწილობრივი
G	სოფ. ლიკანი	სრული
H	ლიკანი	ნაწილობრივი
	სოფ. ლიკანი	ნაწილობრივი
	გომნა	სრული
	ახალი კოლეჯი	სრული



ილუსტრაცია 2. ფრაგმენტების რუკა და საუბნო ერთეულები

2.1 შეთავაზებები - ზოგადი კონტექსტი

2.1.1 ფუნქციური ქვეზონები და ტერიტორიები

ფუნქციური ქვეზონების შემუშავებისთვის, საპროექტო ჯგუფი ხელმძღვანელობდა საქართველოს მთავრობის N261-ე დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებების მიხედვით.

ქალაქის სპეციფიკიდან გამომდინარე, მისი დეტალური შესწავლისა და განვითარების პირობების გააზრების შედეგად, საჭირო გახდა ახალი სამშენებლო ქვეზონების შემოღება. შემოთავაზებული გადაწყვეტების მიმართულებების კიდევ ერთი განმსაზღვრელი გარემოებაა მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციებით შექმნილი უზუსტობები, რაც არ ასახავს ქალაქის ამჟამინდელ რეალობას და მუნიციპალიტეტისთვის ართულებს პროცესების მართვისა და ორგანიზების საკითხებს.

ძირითადი დებულებების შესაბამისად, ქალაქ ბორჯომისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სამშენებლო ქვეზონები:

- სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1);
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);
- ცენტრის ზონა (შზ-2);
- საქმიანი ზონა (შზ-3);
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
- კომერციული ზონა (შზ-5);
- საწარმოო ზონა (იზ-1);

ახალი სამშენებლო ქვეზონებიდან დაემატა:

- ცენტრის ზონა 2 (შზ-6);
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7);
- მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3).

არასამშენებლო ტერიტორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;
- გამწვანებული ტერიტორია;
- სატყეო ტერიტორია;
- ჰიდროლოგია.

დამატებით, გზებისა და კომუნალური და სხვა დამხმარე ინფრასტრუქტურისთვის, წარმოდგენილია სატრანსპორტო (მათ შორის, რკინიგზის) და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები.

ახალი სამშენებლო ქვეზონების გაჩენის აუცილებლობა და ქვეზონებისა და ტერიტორიების საზღვრების დადგენის პრინციპები დეტალურად განმარტებულია, წარმოდგენილი ანგარიშის მე-3 ნაწილში - **ფუნქციური ქვეზონებისა და ტერიტორიების დადგენის მეთოდოლოგია**.

წყლის ობიექტი
7.0% - 53.9 ჰა

გამწვანებული
9.2% - 70.2 ჰა

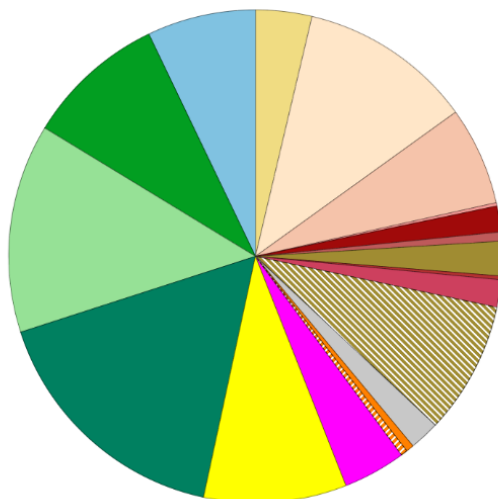
ბუნებრივ-ლანდშაფტური
14.3% - 109.2 ჰა

საძვყო
15.1% - 115.2 ჰა

საინჟინრო
0.5% - 4.3 ჰა

რკინიგზა
4.1% - 31.6 ჰა

სატრანსპორტო
9.2% - 70.1 ჰა



სმ-1 3.6% - 27.4 ჰა

სმ-2 11.4% - 87.5 ჰა

სმ-3 6.6% - 50.3 ჰა

სმ-4 0.2% - 1.2 ჰა

შმ-2 1.6% - 12.2 ჰა

შმ-3 0.6% - 4.3 ჰა

შმ-4 5.7% - 43.7 ჰა

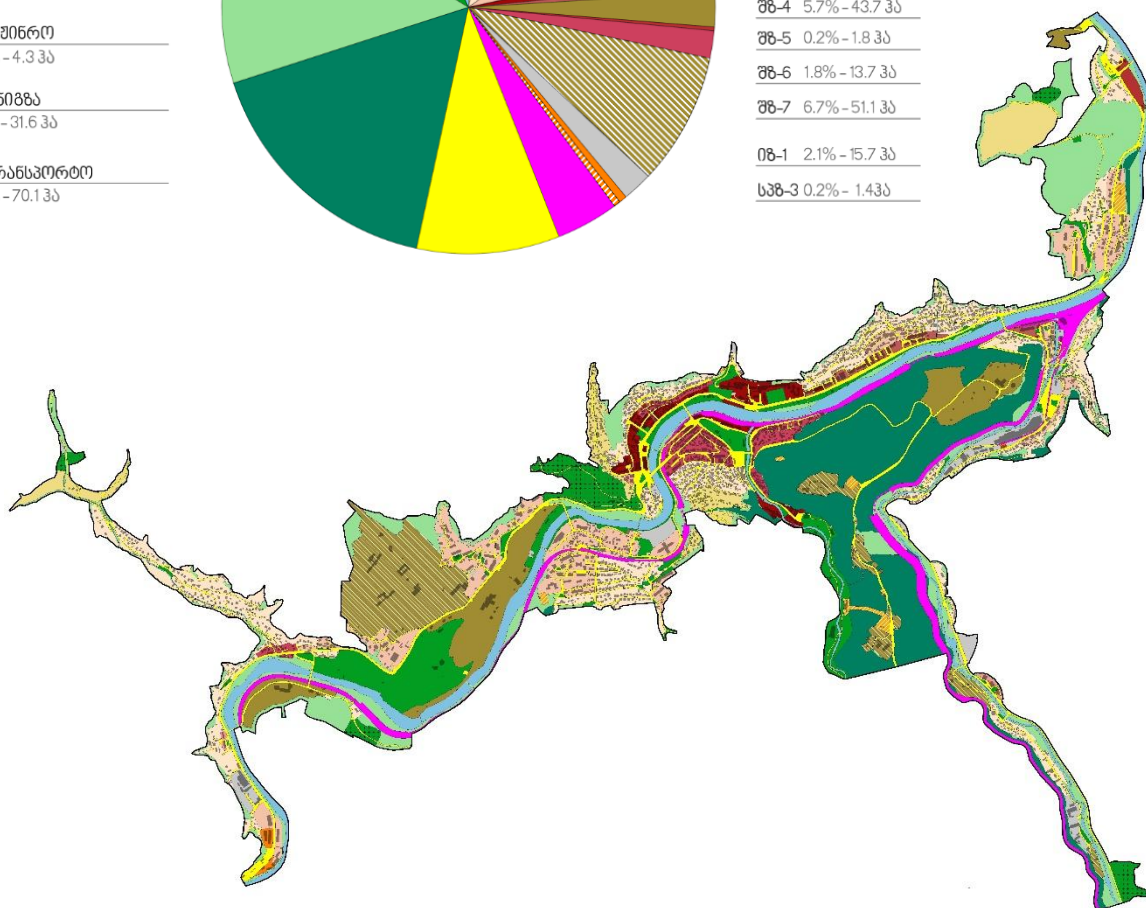
შმ-5 0.2% - 1.8 ჰა

შმ-6 1.8% - 13.7 ჰა

შმ-7 6.7% - 51.1 ჰა

მშ-1 2.1% - 15.7 ჰა

სპშ-3 0.2% - 1.4 ჰა



ბუნებრივ-ლანდშაფტური	საგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	ცენტრის ზონა (შზ-2)
გამწვანებული	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	საქმიანი ზონა (შზ-3)
საძვყო	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)
ჰიდროლოგია	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	კომერციული ზონა (შზ-5)
სატრანსპორტო ტერიტორია	მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპშ-3)	ცენტრის ზონა 2 (შზ-6)
რკინიგზა ტერიტორია	საწარმოო ზონა (იზ-1)	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7)
საინჟინრო ტერიტორია		

ილუსტრაცია 3. ფუნჯიური ქვეზონების გეგმა

2.1.2 ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა

განამენიანების გეგმის ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა გულისხმობს, შეთავაზებების წარმოდგენას დოკუმენტაციის მასშტაბის შესაბამისად, რაც მოიაზრებს უშუალოდ გეგმარებითი გადაწყვეტების მითითებას კონკრეტული არეალისთვის.

შეფასებული და გაანალიზებულია, როგორც კონკრეტულად განსაზოცილებელი ღონისძიებები, ასევე წარმოდგენილია დამატებით საკვლევი ღონისძიებებიც, რომლებიც სამუშაო შეხვედრებისა და ზოგადი ანალიზის ფარგლებში დაფიქსირდა, როგორც

განსახორციელებლად აქტუალური, თუმცა ჩატარებული კვლევების სხვა კომპონენტებით ვერ საბუთდება მათი რეალიზაციის აუცილებლობა. იგივე კონტექსტში, საორიენტაციოდ შეთავაზებულია ხედვითი დერეფნების არეალები, რომლებზეც, შეთანხმების შედეგად განისაზღვრა დამატებითი სიმაღლის რეგულაციები რეგლამენტის საბოლოო ვარიანტის შემუშავებისას.

ამ თვალსაზრისით, ყველა შეთავაზება გრაფიკულად წარმოდგენილია **ქ. ბორჯომის განაშენიანების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმაზე** ხოლო შერჩეულ ღონისძიებათა სრული ჩამონათვალი წარმოდგენილია ქვემოთ ცხრილში¹.

ღონისძიება	უბანი	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ერთეული	აქტორი ²	პრიორიტეტი	პერიოდი ³
ვიწრო ხევების მიმდებარე ტერიტორიაზე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება	ჩარხისწყალი, ახალშენი, კოკინაკი;	773 300	3 ერთეული	M	1	გრძ.
ახალი გადაუდებელი დახმარების ობიექტი	კოლეჯის უბანი, არდაგანი;	60 000	2 ერთეული	S	1	საშ.
ახალი ჯებირების მოწყობა	ვაშლოვანა, გომნა, პარკის უბანი, კოლეჯის უბანი;	8 800 000	1952 მ	S	1	საშ.
არსებული ჯებირების რეაბილიტაცია	ფაფა	2 400 000	851 მ	S	1	მოკ.
ახალი საუბნო სტადიონი	სოფ. ლიკანი, ვაშლოვანა;	1 400 000	2 ერთეული (1 400 კვ.მ)	M	3	საშ.
საფეხმავლო ბილიკები ლანდშაფტურ და სატყეო ტერიტორიებზე	პლატო;	135 000	2,7 კმ	M, I	2	მოკ.
ახალი საქვეითო გადასასვლელები	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	42 300	141 ერთეული	M	1	საშ.
ახალი გადასასვლელები	ქ. ბორჯომის	26 000	13 ერთეული	M	2	საშ.

¹ ცხრილი არ მოიცავს იმ ღონისძიებებს, რომლებიც ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმაზე დატანილია, როგორც „დამატებით საკვლევი ღონისძიებები“, რადგან მათი საჭიროება დაფიქსირებულია მხოლოდ მოსაზრებების დონეზე და საჭიროებენ უფრო დეტალურ კვლევას.

² M - მუნიციპალიტეტი;

S - სახელმწიფო;

I - საერთაშორისო.

³ გრძ. - გრძელვადიანი, 15 წელი

საშ. - საშუალოვადიანი, 10 წელი

მოკ. - მოკლევადიანი, 5 წელი

დონისძიება	უბანი	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ ერთეული	აქტორი 2	პრიორ იტეტი	პერი ოდი ³
რკინიგზაზე	ტერიტორია;					
არსებული წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის რეაბილიტაცია/განვითარებ ა ⁴	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	30 500 000	-	S	1	საშ.
სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონების დამტკიცება და რეგულაციის აღსრულების გამკაცრება	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	50 000	1 ერთეული	M	1	მოკ.
გომნაში არსებული არაფორმალური სასაფლაოს დახურვა და სამხრეთით არსებულ მუნიციპალურ ტერიტორიაზე ახლის მოწყობა	გომნა	50 600 ⁵	16 087 მ ²	M	3	საშ.
კულტურის სახლის რეაბილიტაცია გურამიშვილის უბანში	გურამიშვილის უბანი;	1 000 000	1 ერთეული	M	2	საშ.
ავტოფარეხების ტერიტორიების რეაბილიტაცია	- ⁶	-	გალკეული ტერიტორიები ს კუთილმოწყობ ა ⁷	M	1	საშ.
ველობილიკების ქსელის მოწყობა	ჩარხისყნალი, ახალმენი, ცენტრი, გურამიშვილი, ფაფა, ლიკანი, სოფელ ლიკანი, კოლეჯის უბანი;	10 000 000	16.8 კმ	M, I	3	მოკ.
ველოსიპედების სადგომი	ქ. ბორჯომის	300 000	1000 ადგილი	M, I	3	მოკ.

⁴ გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის მიმდინარე სამუშაო - ქალაქი ბორჯომის წყალმომარაგების სისტემის ოპტიმიზაციის პროექტირება - მშენებლობის სამუშაოების შესყიდვა (NAT220026556) - დასრულების თარიღი 11.01.2027

⁵ იგულისხმება მხოლოდ 557.9მ პერიმეტრზე შემოღობვა

⁶ კონკრეტული ტერიტორიები უნდა განისაზღვროს დეტალური კვლევის საფუძველზე

⁷ კონკრეტული ტერიტორიები უნდა განისაზღვროს დეტალური კვლევის საფუძველზე

ღონისძიება	უბანი	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ერთეული	აქტორი ²	პრიორიტეტი	პერიოდი ³
მოედანი და მცირე სადგომების მოწყობა	ტერიტორია;					
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ახალი მარშრუტის დეტალური გეგმის შემუშავება	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	10 000	2 მარშრუტი	M	2	მოკ.
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება ⁸	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	920 000	92 ერთეული	M, I	1	მოკ.
საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები - ქალაქის ისტორიულ ნაწილში ვიწრო ქუჩების რეაბილიტაცია ქვეითზე ორიენტირებული ქუჩის კონცეფციის პრინციპით ⁹	ცენტრი, გურამიშვილი, პარკის უბანი;	8 600 000	8.6 ჰა	M, I	1	საშ.
ს8 მაგისტრალური გზის შერჩეულ მონაკვეთზე სიჩქარის შეზღუდვის გამკაცრება 30 კმ/სთ-მდე	ახალშენი, ცენტრი, ლიკანი	~ ¹⁰	5.5 კმ	M, S	1	მოკ.
ს8 მაგისტრალური გზის გასწვრივ, ხმაურისგან დამცავი ბუნებრივი საფრის მოწყობა	ვაშლოვანა, ცენტრი, ლიკანი	35 000	2.7 კმ	M, S	1	მოკ.
საპარკინგე მოედნების მოწყობა	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	1 500 000	12 919 კვ.მ 6 ერთეული	M	1	საშ.
ახალი სკოლების მშენებლობა	ვაშლოვანა, არდაგანი, ლიკანი;	15 000 000	3 ერთეული	S	1	გრძ.
ახალი ბაღების განთავსება	ვაშლოვანა, ჩარხისწყალი,	14 000 000	5 ერთეული	M, S	1	გრძ.

⁸ იგულისხმება როგორც ახალი გაჩერებების მოწყობა, ასევე არსებულების განახლება.

⁹ ურბანული დიზაინის პრინციპი, რომელიც ქუჩების/გზების მოწყობის პროცესში ინფრასტრუქტურის დაგეგმარებისას პრიორიტეტს ანიჭებს ქვეითთა გადაადგილებას. გრაფიკულ ნაწილში მონიშნულია, როგორც **საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები**.

¹⁰ წარმოადგენს არა ინფრასტრუქტურული, არამედ ადმინისტრაციული ცვლილების საგანს

დონისძიება	უბანი	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ ერთეული	აქტორი 2	პრიორ იტეტი	პერი ოდი ³
	არდაგანი, ლიკანი, სოფ. ლიკანი					
გომნაში, ყოფილი სანატორიუმ “ჯანმრთელობის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება	გომნა;	275 000	5 ჰა	S, კერძო	2	საშ.
ლიკანში, ყოფილი სანატორიუმ “ლიკანის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება (ლიკანი 1)	ლიკანი;	2 040 000	35.6 ჰა	S, კერძო	1	გრძ.
ლიკანში, ყოფილი სანატორიუმ “ლიკანის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება (ლიკანი 2)	ლიკანი;	200 000	4.4 ჰა	S	3	საშ.
სოფელ ლიკანში, ეროვნული პარკის მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება	სოფელ ლიკანი;	1 457 000	2.5 ჰა	კერძო	2	მოკ.
პლატოზე, “კომპოზიტორთა სახლის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება	პლატო;	583 000	10.6 ჰა	კერძო	2	საშ.
პლატოზე, “კომპოზიტორთა სახლის” დასავლეთით მდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება	პლატო;	302 500	5.5 ჰა	კერძო	2	გრძ.
ვაშლოვანაში, ეროვნული პარკის საზღვრის მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება	ვაშლოვანა;	643 500	11.7 ჰა	კერძო	3	საშ.
შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძების მოწყობა	ქ. ბორჯომის ტერიტორია;	4 500 000	6	M, S	1	საშ.
სამანქანო ხიდი (სიგანე 9 მ)	ფაფა-ლიკანი, სოფელ ლიკანი- გომნა; არდაგანი	22 500 000	275 მ / 2 ერთეული	M, S, I	1	გრძ.

ღონისძიება	უბანი	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ ერთეული	აქტორი ²	პრიორ იტეტი	პერი ოდი ³
საფეხმავლო ხიდი (სიგანე 6 მ)	ფაფა-ლიკანი;	560 000	83 მ / 1 ერთეული	M, S, I	1	მოკ.
ახალი საავტომობილო მონაკვეთები (სიგანე 6მ)	სოფელ ლიკანი, ლიკანი, ვაშლოვანა, ჩარხისწყალი, არდაგანი, პლატო	1 000 000	11 568 მ2 8 მონაკვეთი	M	1	მოკ.
გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	ჩარხისწყალი, ახალშენი, ცენტრი, ლიკანი, სოფელ ლიკანი, პლატო, არდაგანი, ვაშლოვანა;	პროვაიდერის მხრიდან პროექტის ღირებულება არ იყო მოწოდებული	13 000 მ	კერძო	1	საშ.

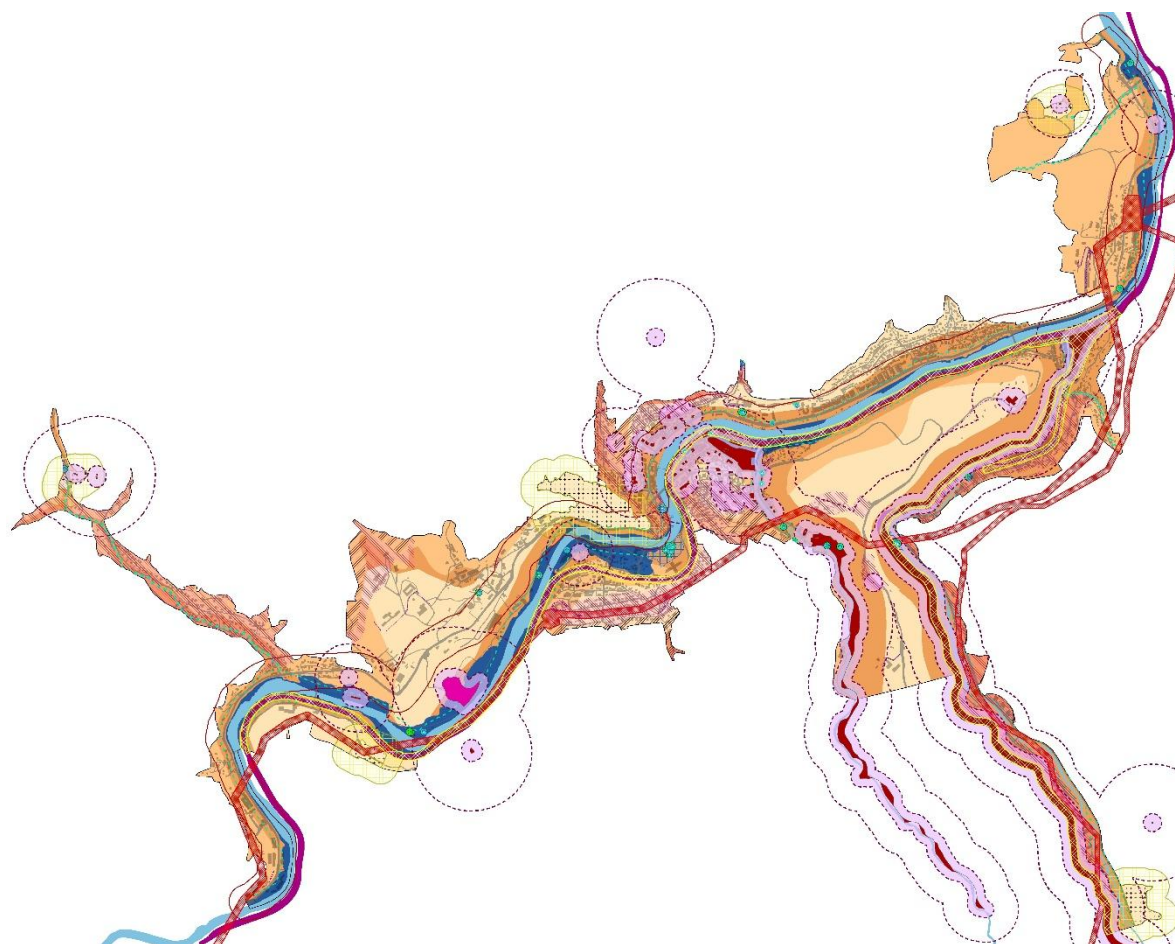


- სიმაღლის დამატებითი რეგულირების ზონა**
 სკოლის მომსახურების 750 მ-იანი რადიუსი
 ბაღის მომსახურების 500 მ-იანი რადიუსი
 საკუთრივ პრიორიტეტის ქუჩები
 ახალი საუბნო სტადიონი
 ახალი სასაფლაოსთვის სარეზერვო ტერიტორია
 სარეაბილიტაციო არეალი
 გლგ არეალი
 ვიწრო ხეობის ქალაქური განაშენიანებისა და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება
 ახალი საკუთრივ გადასასვლელი
 ახალი გადასასვლელი რკინიგზაზე
 ახალი ავტობუსის გაჩერება
 ახალი ბაღი
 ახალი სკოლა
- საპარკინგე მოედანი**
 კულტურის სახლის რეაბილიტაცია
 ველოსიკლედების სადგომი მოედანი
 ახალი გადაკვეთილი დაზნარების პუნქტი
 არაფორმალური სასაფლაოს დაბურვა
 ახალი საზაფხულო ზიდი
 ახალი საკუთრივ ზიდი
 ახალი საავტომობილო მოწვევები
 სიჩქარის შეზღუდვა 30 კმ/სთ-მდე
 ხმაურისგან დამცავი ბუნებრივი საფარის მოწყობა
 პარკინგი
 დადგენილი სერვიტუტი
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ახალი მარშრუტი**
 ახალი ჯებირების მოწყობა
 არსებული ჯებირების რეაბილიტაცია
 საფეხმავლო ბილიკი
 ველობილიკების ქსელი
 გაზომიარების ქსელის რეაბილიტაცია
 სამშენებლო-სარეაბილიტაციო წყალარჩენება
- დამატებითი საკვლევო ღონისძიებები:**
 ახალი ზიდი
 ახალი საბაგრო ხაზი
 საბაგრო სადგურების რეაბილიტაცია
 "კუკუკის" სადგური
- ზელოკალური ღონისძიებები:**
 ბორჯომი-ბაკურიანი რკინიგზის რეაბილიტაცია
 ბორჯომი-თბილისი რკინიგზის რეაბილიტაცია
 ბორჯომი-ვალე რკინიგზის რეაბილიტაცია
 არსებული სატყეო ტერიტორიების კორექტირება
 შეთავაზებული ახალი სატყეო ტერიტორიები

ილუსტრაცია 4. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა¹¹

¹¹ გლგ არეალისთვის განვითარების დეტალური პირობები წარმოდგენილია გენერალური გეგმის რეგლამენტში

2.1.3 დადგენილი შეზღუდვები¹²



შეზღუდვის ზონები, ზოლები: - უღებურადამცემი საზის დაცვის ზონა: ა) 30 კმ - 15 მ ბ) 110 კმ - 20 მ - მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი: ა) მტკარი - 50 მ ბ) ღუჯარეთისწყალი - 20 მ გ) სხვა დანარჩენი - 10 მ - რკინიგზის გასწვრივების ზოლი	- სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა (სარეკომენდაციო - 300 მ) - საზოგადოებრივი საფრთხის 100 მეტრის რადიუსის ზონა - დადგენილი სტრუქტურები - პილდოვარა - დაცული ტერიტორია - რკინიგზა - სასაფლაო	გაუდამიკური საფრთხეების ზონები: - დაბალი რისკის - საშუალო რისკის - მაღალი რისკის - მდ. მტკარის 100 წლიანი განმეორადობის, საკარგოდ დატვირთვის ზონა	კულტურული მემკვიდრეობა: - კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი - ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ - ძეგლის არეალის ფიზიკური დაცვის არეალი - 150 მ - ეროვნული - 500 მ	მინერალური რესურსები: - წყლის საბადო - კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 1 - კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 1-ის დასაზღვრებელი ბუდეები
--	--	---	--	--

ილუსტრაცია 5. შეზღუდვების გეგმა

დადგენილ შეზღუდვებზე განსაზღვრულია კვლევითი ეტაპის ფარგლებში იდენტიფიცირებული ტერიტორიები საპროექტო ჯგუფის მიერ შეთავაზებული სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა. შეზღუდვის არეალების გათვალისწინების ძირითად მიზანს წარმოადგენდა მათი საბაზისო, შეუცვლელ მოცემულობად აღქმა და შესაძლებლობების ფარგლებში, შეუსაბამო ტერიტორიების შესაბამისობაში მოყვანა. ამრიგად, შეზღუდვის არეალების პარამეტრები წარმოდგენილია შესაბამისი კანონმდებლობის მიხედვით და მოიცავს:

¹² დადგენილი შეზღუდვები დეტალურად წარმოდგენილია განაშენიანების გეგმის რეგლამენტში

- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების შემთხვევაში:
 - ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
 - ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი.
- მდინარის წყალდაცვითი ზოლი;
- რკინიგზის გასხვისების ზოლი;
- სასაფლაოების სანიტარული დაცვის ზონა (სარეკომენდაციო);
- ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა;
- გეოდინამიკური საფრთხეების ზონა:
 - დაბალი, საშუალო და მაღალი რისკის საინჟინრო-გეოლოგიური არეალები;
 - მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის დატბორვის არეალი.
- კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1.

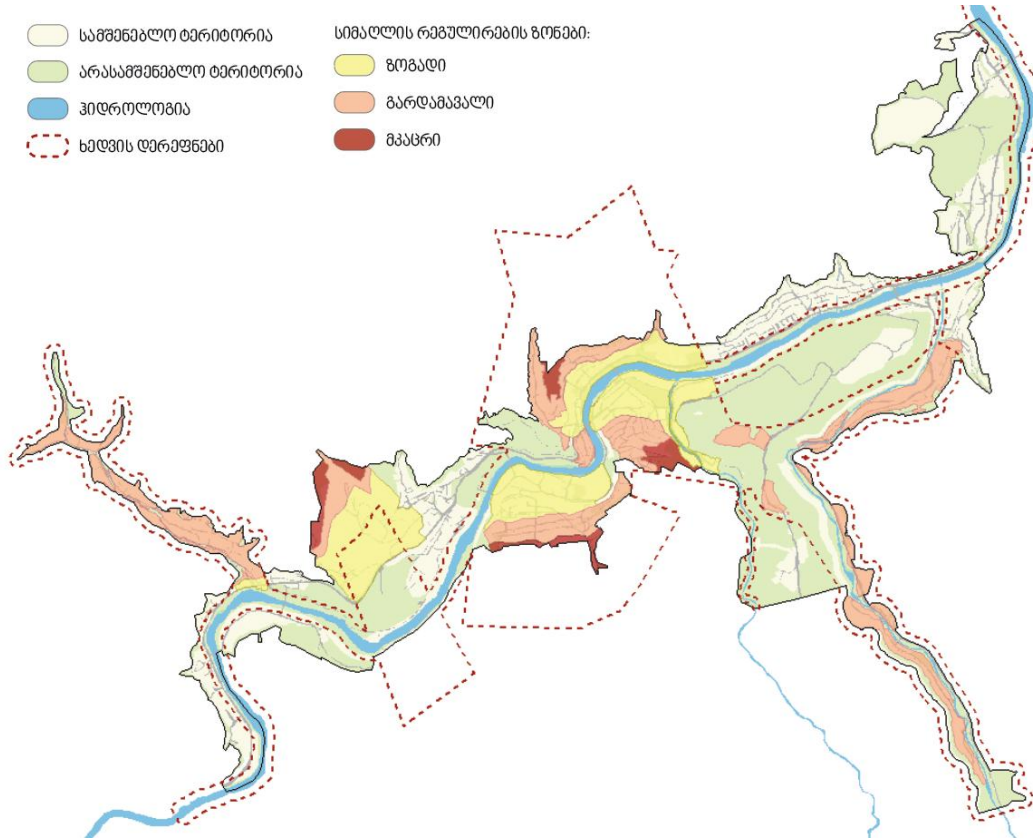
აღსანიშნია, რომ „ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის №1-21 უბნების სანიტარული დაცვის პირველი ზონის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 ივნისის N367 დადგენილების საფუძველზე, განსაზღვრულია ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის შესაბამისი უბნების სანიტარული დაცვის პირველი ზონის (მკაცრი რეჟიმის) საზღვრები. რაც შეეხება, მე-2 და მე-3 ზონებს, შეხვედრებზე დაფიქსირებული მოსაზრებების გათვალისწინებით, ისინი დამუშავების პროცესშია და ოფიციალურად დამტკიცებული არ არის, თუმცა პროექტის კვლევით ეტაპზე, სამუშაო ჯგუფისთვის მოწოდებულ იქნა მე-2 და მე-3 ზონების საორიენტაციო არეალები, რომლებიც:

- მე-2 (შეზღუდული რეჟიმის) ზონის შემთხვევაში, მთლიანად ფარავს ქ. ბორჯომის საპროექტო არეალს;
- მე-3 (სამეთვალყურეო ზონა) ზონის შემთხვევაში, იწყება მე-2 ზონის კონტურიდან და ცდება ქალაქის საზღვრებს.

სიმაღლის რეგულირების ზონები

ქალაქში არსებული ლანდშაფტის, განაშენიანებისა და მისი მასშტაბის ანალიზის, ასევე დაინტერესებულ მხარეებთან შეხვედრებისა და განხილვების საფუძველზე, მათ შორის სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსა და ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტთან, დადგინდა მთელი ქალაქის საზღვრებში მოქმედი 24 მეტრიანი სიმაღლის შეზღუდვის საჭიროება. მიუხედავად იმისა, რომ გარკვეულ უბნებში განაშენიანების მასშტაბი შეუსაბამოა შერჩეული პარამეტრისათვის, ამგვარი შემთხვევები მეტწილად ლოკალური ან წერტილოვანია. აღნიშნული, იძლევა ქალაქისათვის დამახასიათებელი და გარემოსთან თანხვედრაში მყოფი სიმაღლის შეზღუდვის იმპლემენტაციის შესაძლებლობას. სიმაღლის რეგულირების საჭიროება ქალაქის ლანდშაფტისა და განაშენიანების ურთიერთქმედების სპეციფიკიდან და შინაარსიდან გამომდინარეობს, რათა დაცული იყოს ის იერსახე და გარემო, სადაც არსებული ბუნებრივი დომინანტები, ფერდების, პლატოსა თუ ხეობების სახით, დომინირებენ განაშენიანებაზე და განსაზღვრავენ მისი განფენის არეალებსა და მასშტაბს. ამგვარი მარეგულირებელი პარამეტრის შემოღება მნიშვნელოვანი პრევენციაა მომავალში, მასშტაბით შეუსაბამო შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თავიდან არიდების კუთხით, რისი მაგალითებიც,

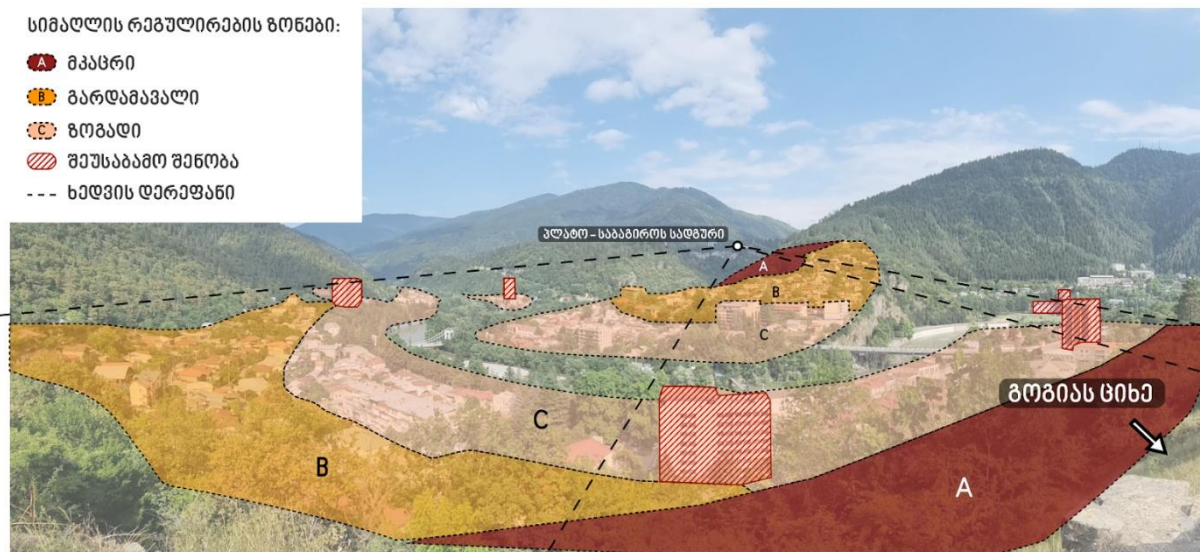
ამჟამად, ერთეულების სახით არის წარმოდგენილი ქალაქის ფაქტობრივად ყველა უბანში. სიმაღლის შეზღუდვის 24 მეტრიანი ზოგადი ზონის გარდა დადგინდა რეგულირების დამატებით ორი ახალი ზონა - მკაცრი და გარდამავალი. ზონების პარამეტრები და მათი მოხაზულობა ეყრდნობა შემდგომ პრინციპებსა და მოცემულობებს: განაშენიანების ამფითეატრულობა და ტერასულობა, ფერდობთა დახრის მაჩვენებელი და ხედვის დერეფნები.



სიმაღლის რეგულირების ზონების ერთ-ერთ საყრდენ პრინციპად შეირჩა ამფითეატრული განაშენიანება, რომელიც ამჟამად ყველაზე მკაფიოდ ცენტრის, გურამიშვილის, ფაფასა და ლიკანის უბნებში აღინიშნება, სადაც, ცენტრალური, ფოკალური კომპონენტი დაბლობში მდებარე მდ. მტკვარი და მისი სანაპიროებია. ქუჩათა ქსელი და განაშენიანება აქ ხშირად იმეორებს მდინარის მრუდხაზოვან ფორმას, განაშენიანების სიმაღლე კი თანდათან იკლებს მტკვრის ნაპირებიდან მალლა ფერდებისაკენ. ზონების შემუშავებისას ასევე გათვალისწინებული იყო რელიეფის დახრის სირთულეც. აღნიშნული ფაქტორი განსაზღვრავს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონების საფეხურების ცვლის ინტერვალსა და მოხაზულობას, როგორც ამფითეატრული, ისე ხეობისადმი გრძივად განვითარებული ტერასული განაშენიანების შემთხვევაში.

საპროექტო ჯგუფის მიერ იდენტიფიცირებული ხედვის დერეფნები ზონების განსაზღვრის კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი მოცემულობაა. დერეფნები მოინიშნა იმ არეალებში, სადაც იშლება ქალაქისათვის ღირებული და უნიკალური ხედები, როგორც ბუნებრივი ლანდშაფტის სივრცით დომინანტებზე, ისე კულტურულ მემკვიდრეობაზე. უკანასკნელი ძირითადად წარმოდგენილია შუა საუკუნეების ციხეების სახით, ხოლო ლანდშაფტური კომპონენტი მოიცავს მდინარეთა ხეობებს, პლატოსა და ტყის საფარით მოცულ მთის ფერდებს. სოფელ ლიკანსა და ჩარხისწყლის უბნებში ხედვის დერეფანი გრძივი სახისაა, მიუყვება ლიკანისხევისა და გუჯარეთისწყლის მდინარეების ვიწრო ხეობებს, ხოლო უფრო მჭიდროდ გაშენებულ ცენტრალურ უბნებში, სადაც მტკვრის ხეობა ფართოვდება, არაერთი კონუსური

ტიპის დერეფანი იყრის თავს. ხედვის დერეფნების ერთობლიობით გამოიკვეთა საერთო კონტური, არეალი, სადაც ობიექტზე დაკვირვებისათვის სენსიტიურ მონაკვეთებზე დაწესდა 24 მეტრზე უფრო დაბალი შეზღუდვა. შესაბამისად მივიღეთ სიმაღლის რეგულირების



გარდამავალი - 12 მეტრიანი და მკაცრი - 10 მეტრიანი ზონები, რომლებიც ინდივიდუალურად მოიხაზა კონკრეტული ხედვითი დერეფნების თავისებურებებისა და ზემოთ აღნიშნული სხვა პრინციპებისა თუ ფაქტორების გათვალისწინებით.

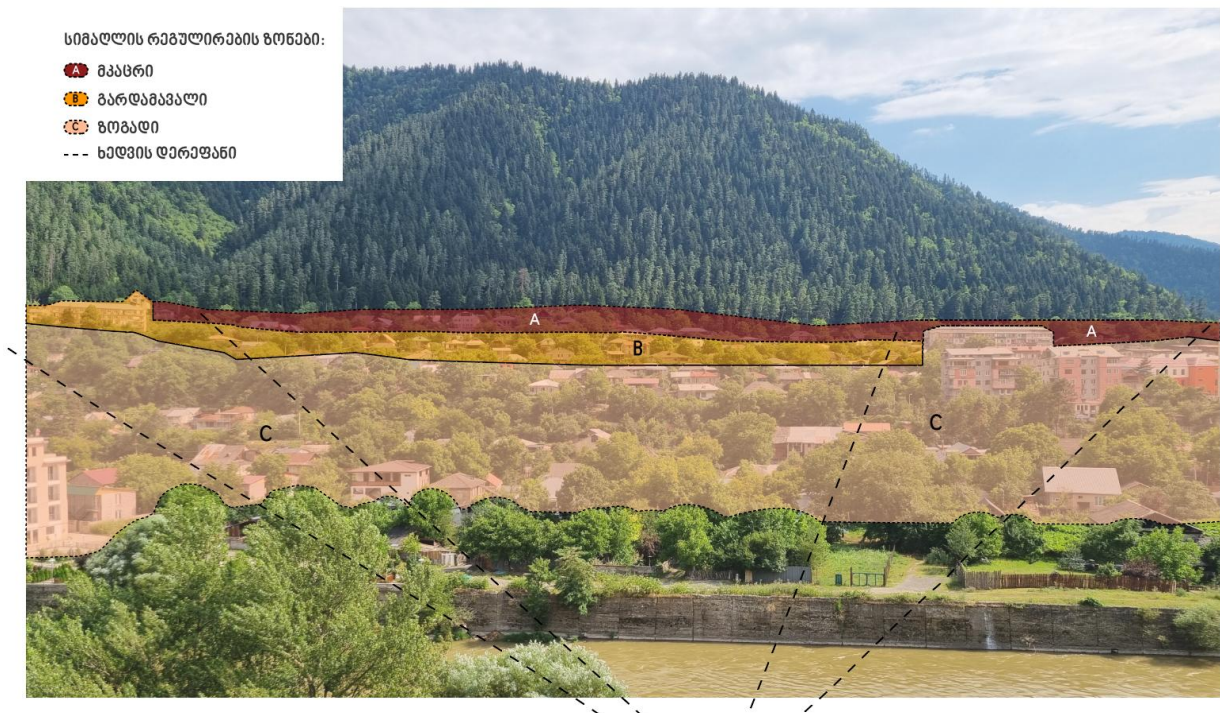
ცენტრი და გურამიშვილი

ცენტრისა და გურამიშვილის უბნებში გარდამავალი და მკაცრი რეგულირების ზონები დადგინდა გოგიას ციხე-პლატოს ხედვითი დერეფნის ფარგლებში. აღნიშნულ სივრცით დომინანტებს შორის უშუალო ხილვადობის შესანარჩუნებლად სიმაღლის რეგულირების მკაცრი ზონა ორ არეალში მოიხაზა - გოგიას ციხის გარშემო და გურამიშვილის უბნის სამხრეთ ფერდებზე. გარდამავალი ზონები კი ამფითეატრული განაშენიანების პრინციპის შესაბამისად, გურამიშვილისა და წმ. ნინოს ქუჩების მიმდებარედ დადგინდა.



ფაფა და მთის ფერდი

ფაფას უბანში იდენტიფიცირებული ხედვის დერეფნის დაკვირვების წერტილი მტკვრის მარცხენა სანაპიროზეა, საიდანაც ფერდზე განფენილი განაშენიანება უშუალოდ ესაზღვრება ტყით დაფარულ მთის ფერდს. სიმაღლის რეგულირების მკაცრი ზონა აღნიშნული ბუნებრივი დომინანტისა და განაშენიანების ბმის არეალებში მოინიშნა. უშუალო მიჯნის შემდგომ კი გარდამავალი ზონა თამარ მეფისა და ხანძთელის ქუჩებს შორის არეალში დადგინა.



ლიკანი და პეტრეს ციხე

ლიკანის უბანში ხედვის დერეფნისათვის დაკვირვების ობიექტად ქალაქის საზღვრებს მიღმა მდებარე პეტრეს ციხე იდენტიფიცირდა, ხოლო არეალი, საიდანაც აღიქმება აღნიშნული სივრცითი დომინანტი ყოფილი სანატორიუმ ლიკანის ტერიტორიაა. ამასთანავე დერეფნის ფარგლებში ხდება დაბლობში, მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე მდებარე ლიკანის პარკი და რომანოვების სასახლე, რომლებიც პეტრეს ციხისა და ყოფილი სანატორიუმის ტერიტორიისათვის ასევე დაკვირვების ობიექტებად მოიაზრება. ხედვით დერეფნებთან ერთად სიმაღლის რეგულირების მკაცრი და გარდამავალი ზონების საჭიროება აქ ფერდის დახრილობამაც გამოავლინა, რომელიც ეროვნული პარკის საზღვართან მიახლოებასთან ერთად სულ უფრო ციცაბო ხდება.

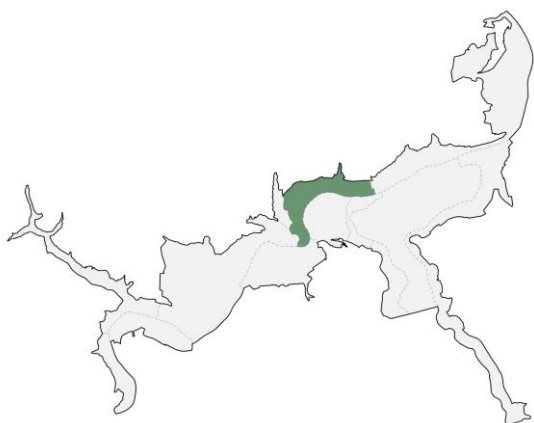
სოფელი ლიკანი და ჩარხისწყალი

სოფელ ლიკანსა და ჩარხისწყალში ქ. ბორჯომის ცენტრალური უბნებისაგან განსხვავებული ვიწრო ხეობებია, სადაც განაშენიანება კომპაქტურადაა მოქცეული ციცაბო ფერდებს შორის. ასეთ არეალებში მოინიშნა რეგულირების გარდამავალი ზონები, რათა დაცული ყოფილიყო ხეობებში არსებული ლანდშაფტის შესაბამისი განაშენიანების მასშტაბი და ქარის ბუნებრივი ნაკადების შეუფერხებელი მოძრაობა.

2.2 შეთავაზებები - საუბნო ერთეულების კონტექსტი

ქვემოთ წარმოდგენილია შეთავაზებების აღწერა თითოეული უბნის მიხედვით, ტექსტურად და ცხრილის სახით. ტექსტურ ნაწილში აღწერილია უბნის სპეციფიკური საკითხები, ხოლო სრული ჩამონათვალი წარმოდგენილია ცხრილში.

2.2.1 ცენტრი



ცენტრის საუბნო ერთეულის შეთავაზებები ძირითადად ითვალისწინებს უბნის ხასიათს და არსებულ აქტივობებსა და მათი განვითარების პერსპექტივების ორგანულობას. აქედან გამომდინარე, ცენტრალური უბნის ძირითადი ნაწილი წარმოდგენილია ცენტრის ზონით (შზ-2) და ცენტრის ზონა 2-ით (შზ-6). დანარჩენი არეალები უმეტესწილად საცხოვრებელი ზონებითაა წარმოდგენილი.

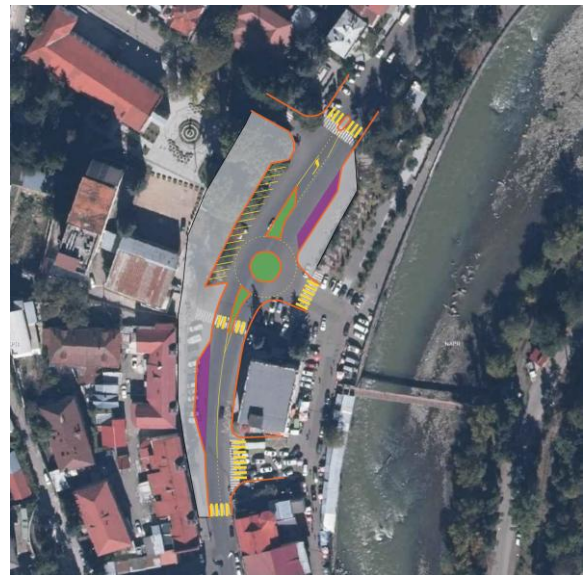
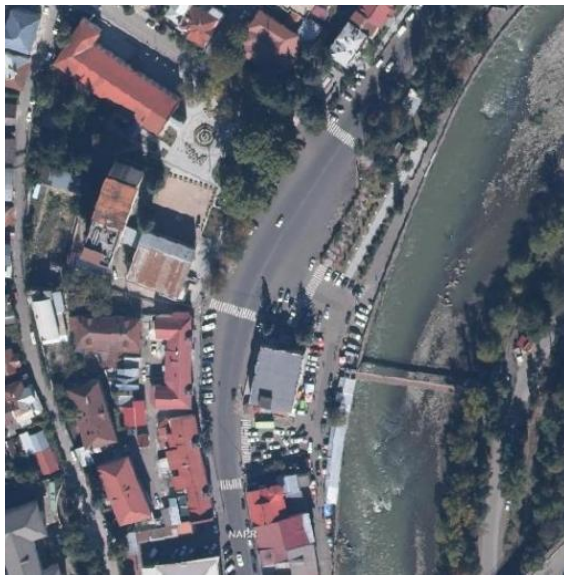
შეზღუდვები ვრცელდება მდინარე მტკვრის წყალდაცვითი ზოლისა და 100 წლიანი განმეორადობის შეტბორვის არეალში.

უბანში ასევე დადგენილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების და სანიტარული დაცვის ზონები. გეოდინამიკური საფრთხეების ზონებიდან, უბანზე ვრცელდება ყველა რისკის ზონა.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თვალსაზრისით აღსანიშნავია უბანზე გამავალი ველობილიკების ქსელის მაგისტრალური მონაკვეთი, რომელიც ქალაქის სამხრეთ და ჩრდილოეთ ნაწილებს აკავშირებს ერთმანეთთან. უბანში იდენტიფიცირდა 2 მნიშვნელოვანი სატრანსპორტო კვანძი, რომელთა რეაბილიტაცია არის რეკომენდირებული: 1) კვანძი ავტოსადგურის მიმდებარედ და 2) რუსთაველის მოედანი.



ილუსტრაცია 6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კვანძი ავტოსადგურის მიმდებარედ



ილუსტრაცია 7. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - რუსთაველის მოედანი

ქალაქთმშენებლობითი დონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება • საპარკინგე მოედნების მოწყობა • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები • შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძებს მოწყობა (2 ერთეული) • გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	• სზ-2 • სზ-4 • შზ-2 • შზ-6 • იზ-1	• მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი ბ) საშუალო რისკი გ) მაღალი რისკი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა • ს8 საერთაშორისო მაგისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა

2.2.2 კოკინაკი



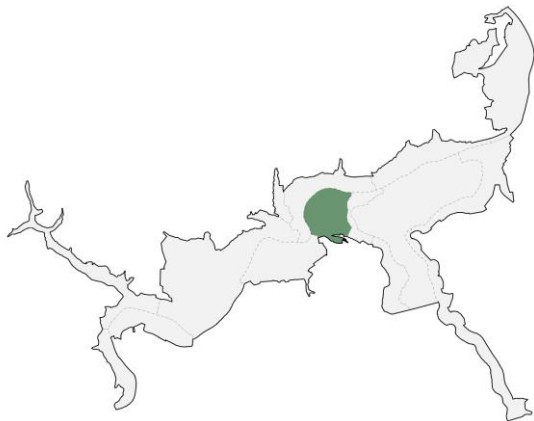
კოკინაკის უბანი სამხრეთიდან ჩრდილოეთისკენ მიმართული აღმართით ფორმირებული უბანია, რომელსაც ერთი გამჭოლი - სააკაძის ქუჩა აქვს. განაშენიანება ამ ქუჩის გაყოლებაზეა ძირითადად ჩამოყალიბებული და წარმოდგენილია სააგარაკე-საცხოვრებელი (სზ-1) და დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონებით (სზ-2). სამხრეთით არსებული უბნის ნაწილი ხვდება ცენტრის ზონაში (შზ-2).

გეოდინამიკური საფრთხეების ზონებიდან ვრცელდება ყველაზე ზონა, თუმცა განაშენიანების რელიეფურობიდან გამომდინარე, ძირითადად წარმოდგენილია საშუალო და მაღალი რისკის ზონები. ამ უბანშია წარმოდგენილი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი - გოგიას ციხეც, რომელსაც შესაბამისი დაცვის არეალები აქვს განსაზღვრული.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებებიდან ერთადერთი მნიშვნელოვანი საკითხია უბანში არსებული ხევის მიმდებარე არეალის მოწესრიგება და ქუჩის გეომეტრიის სტანდარტიზაცია.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
ვიწრო ხევების მიმდებარე ტერიტორიაზე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება	- სზ-1 - სზ-2 - შზ-2	- სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ - ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ - ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 300 მ - გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი ბ) საშუალო რისკი გ) მაღალი რისკი

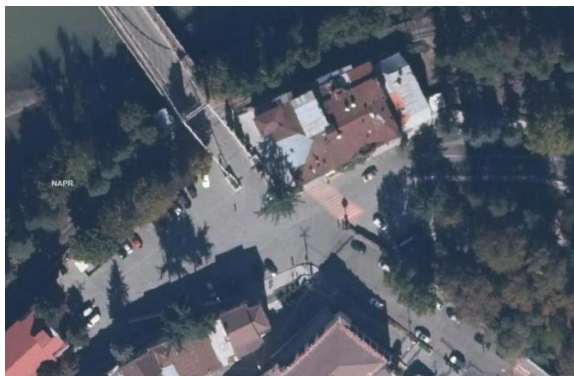
2.2.3 გურამიშვილი



გურამიშვილი ბორჯომის ისტორიული ნაწილის მთავარი უბანია. ჩრდილოეთიდან სამხრეთისკენ სიმაღლის ნიშნულების ზრდასთან ერთად იცვლება განაშენიანების ტიპი და ინტენსივობაც: იწყება ცენტრის ზონა (შზ-2) და ცენტრის ზონა 2-ით (შზ-6), შემდგომ გადადის დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2) და ბოლოს მთავრდება სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონით (სზ-1).

როგორც უმეტესობა უბნებში, აქაც ყველა გეოდინამიკური საფრთხის ზონა ვრცელდება. ამასთან, წარმოდგენილია კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1, ჩრდილოეთით რკინიგზის გასხვისების ზოლი, სამხრეთით ელექტრო გადამცემი ხაზის ბუფერი და უხვად კონცენტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვის არეალები.

უბანი საკმაოდ დატვირთულია ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თვალსაზრისით. შეთავაზებები გაკეთებულია ველობილიკების ქსელის მოწყობის კუთხით, რომელიც ამ უბანში გამსახურდიას ქუჩიდან და სილამაზის ხიდიდან იწყება და მიემართება ცენტრალური პარკისკენ. ამასთან, გასათვალისწინებელია ზოგადად ტრანსპორტისა და მობილობის რეორგანიზაციის საკითხები, რაც გულისხმობს როგორც ახალი ინფრასტრუქტურის მოწყობას, ასევე არსებულების განახლებას. უბნისთვის მონიშნულია ორი სარეაბილიტაციო სატრანსპორტო კვანძი: 1) კოსტავას მოედანი და 2) კოსტავას ქუჩა რკინიგზის სადგურის წინ.



ილუსტრაცია 8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კოსტავას მოედანი



ილუსტრაცია 9. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კოსტავას ქუჩა, რკინიგზის სადგურის წინ

თითქმის მთლიანი უბნისთვის მიზანშეწონილია პრიორიტეტული იყოს ქვეითთა გადაადგილების ხელშეწყობა, შერეული მოძრაობის ქუჩათა ქსელის დანერგვით. არსებული მდგომარეობით, ეს მიდგომა მეტ-ნაკლებად ბუნებრივად არსებობს, თუმცა სამომავლოდ მის შესანარჩუნებლად აუცილებელია კონკრეტული ზომების მიღება.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვავონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება • საპარკინგე მოედნების მოწყობა • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • ახალი გადასასვლელები რკინიგზაზე • საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები • კულტურის სახლის რეაბილიტაცია • ველოსიპედების სადგომი მოედანი • შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძის მოწყობა (2 ერთეული)	• სზ-1 • სზ-2 • შზ-2 • შზ-6	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20 მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი ბ) საშუალო რისკი გ) მაღალი რისკი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა

2.2.4 პარკის უბანი

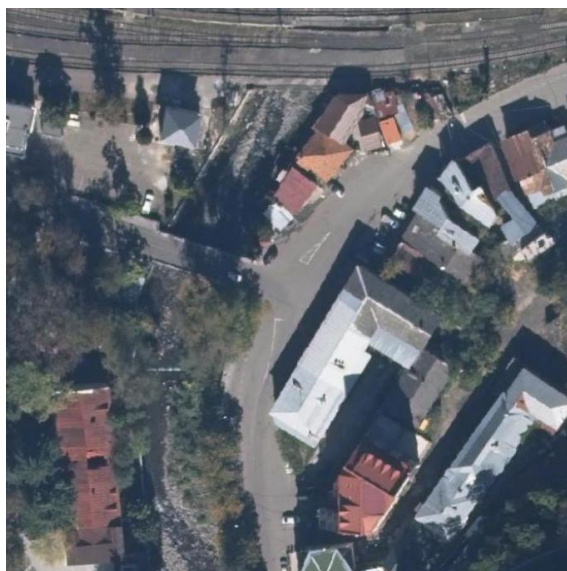


პარკის უბნის მთავარი სატრანსპორტო ღერძები წარმოდგენილია ერეკლესა და 9 აპრილის ქუჩებით. უბანი ისტორიული ცენტრის შემადგენელი კომპონენტია, რომელშიც ინდივიდუალური განაშენიანება მნიშვნელოვან როლს თამაშობს. ამიტომ უბანში წარმოდგენილია ორი ფუნქციური ქვეზონა: ცენტრის ზონა (შზ-2) და ცენტრის ზონა 2 (შზ-6).

იქიდან გამომდინარე, რომ უბანი პლატოს ძირში მდებარეობს, გეოდინამიკური საფრთხეებიდან მხოლოდ მაღალი რისკის ზონაა წარმოდგენილი.

ჩრდილოეთით, რკინიგზის ნაწილთან იდენტიფიცირდება მდინარე მტკვრის 100 წლიანი დატბორვის არეალით განაშენიანების გარკვეული ნაწილის გადაფარვა.

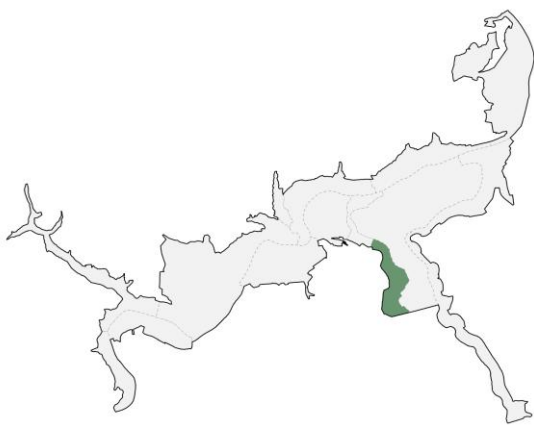
ღონისძიებების თვალსაზრისით, პირველ რიგში შეთავაზებულია მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე ნაპირსამაგრი სამუშაოების განხორციელება. უბანზე სხვა საკითხები ძირითადად ეხება ზოგადად მობილობისა და 9 აპრილის ქუჩის პარკთან მისასვლელი მონაკვეთის რეორგანიზაციას, ქვეითად გადაადგილების პრიორიტეტით. შეთავაზებულია კოსტავას, 9 აპრილისა და ერეკლეს ქუჩების კვეთაზე არსებული სატრანსპორტო კვანძის რეაბილიტაცია.



ილუსტრაცია 10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - კოსტავას და ერეკლეს ქუჩების კვეთა

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განაზღვრა • საპარკინგე მოედნების მოწყობა • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • ახალი გადასასვლელები რკინიგზაზე • საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები • შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძის მოწყობა • ახალი ჯებირების მოწყობა	• შზ-2 • შზ-6	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები გ) მაღალი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა

2.2.5 პარკი



უბანი სრულად არის წარმოდგენილი ცენტრალური პარკის იმ ნაწილით, რომელიც ქალაქის საზღვრებში ხვდება.

ერთადერთი სამშენებლო ქვეზონა სპეციალური ზონა 2-ია (სპზ-2), რომელიც პარკში არსებულ საინჟინრო ნაგებობის ტერიტორიას აქვს მინიჭებული.

გეოდინამიკური საფრთხეებიდან ძირითადად ვრცელდება საშუალო და მაღალი რისკის ზონები.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
		• კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ

		- გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ბ) საშუალო გ) მაღალი
--	--	---

2.2.6 ფაფა



ფაფაშიც, ფუნქციური ქვეზონების ინტენსივობის გრადაცია განსაზღვრულია რელიეფთან დამოკიდებულებაში. მდინარის სანაპიროდან იწყება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3), ცენტრის ზონა (შზ-2) და ცენტრის ზონა 2 (შზ-6), შემდგომ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და უბნის აღმოსავლეთ ნაწილში დადგენილია სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1). უბნის ჩრდილოეთით არსებულ მინერალური წყლების საბადოებისთვის განსაზღვრულია სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)

გეოდინამიკური საფრთხეების კუთხით, უბანში ყველა ზონა ვრცელდება. განსაკუთრებით საგანგაშოა მდ. მტკვრის 100 წლიანი დატბორვის განმეორადობის სავარაუდო არეალი, რომელიც მარჯვენა სანაპიროზე არსებული განაშენიანების საკმაოდ დიდ ნაწილს ფარავს. გარდა ამისა, ტერიტორიაზე ვრცელდება რკინიგზის გასხვების ზოლი, ელექტრო გადამცემი ხაზის ბუფერი და სანიტარული დაცვის ზონა 1.

კურორტის საჭიროებიდან გამომდინარე, დაგეგმილი ღონისძიებები ყველაზე ინტენსიურად ფაფის უბანშია წარმოდგენილი. ამჟამინდელი მდგომარეობით, უბანსა და ქალაქის დანარჩენ ნაწილს შორის კავშირი, მხოლოდ რობაქიძის ქუჩითაა შესაძლებელი, რომელიც მუდმივად ამორტიზების საფრთხის ქვეშაა და მოითხოვს სისტემატიურ სარეაბილიტაციო სამუშაოებს. აქედან გამომდინარე, შეთავაზებულია ჩრდილო-დასავლეთით არსებული საფენმავლო ხიდის სამანქანო ხიდად გადაკეთება და ახალი საფენმავლო ხიდის მოწყობა ლიკანის მიმართულებით. ახალი სამანქანო ხიდის გაგრძელებაზე, რობაქიძისა და ნინოშვილის ქუჩების კვეთაზე, მიზანშეწონილია სატრანსპორტო კვანძის ორგანიზება.



ილუსტრაცია 11. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის სქემატური ვარიანტი - რობაქიძის და ნინოშვილის ქუჩების კვეთა

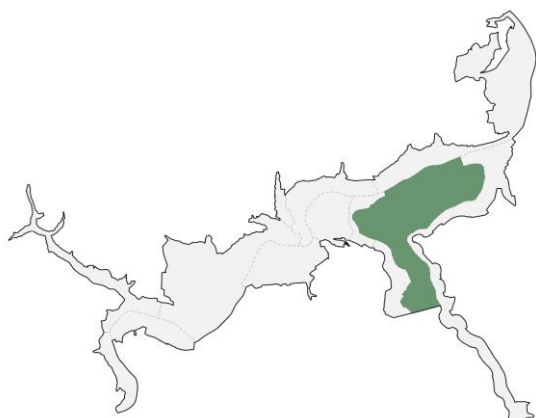
დამატებით, უბნის ჩრდილოეთით, შეთავაზებულია მდინარისპირა ნაპირსამაგრი ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

აქვე აღსანიშნია, რომ დაგეგმილი ველოინფრასტრუქტურის მნიშვნელოვანი მონაკვეთები უბანში შემოდის ახალი საფენმავლო და სამანქანო ხიდების გავლით და რობაქიძის ქუჩის გაყოლებაზე მიემართება გურამიშვილის უბნისკენ.

დამატებით, გრძელვადიან პერსპექტივაში, ქალაქმა თამამად შეიძლება იფიქროს ძველი საბაგროს ხაზის აღდგენაზე.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • საფენმავლო ხიდი (ფაფა-ლიკანი) • სამანქანო ხიდი (ფაფა-ლიკანი) • ახალი საავტომობილო მონაკვეთები • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება • საპარკინგე მოედნის მოწყობა • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • ახალი გადასასვლელები რკინიგზაზე • შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძის მოწყობა • არსებული ჯებირების რეაბილიტაცია	• სზ-1 • სზ-2 • სზ-3 • შზ-2 • იზ-1	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი ბ) საშუალო რისკი გ) მაღალი რისკი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა

2.2.7 პლატო



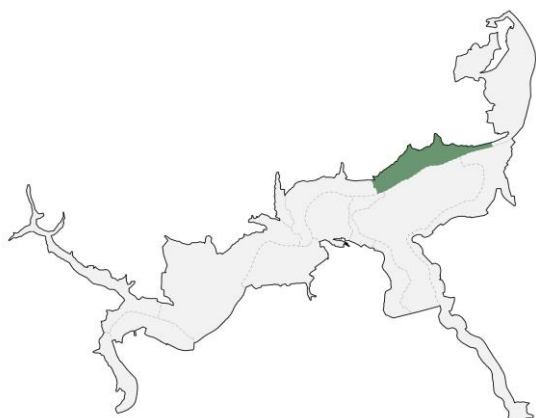
ქალაქის მასშტაბით, პლატო ერთ-ერთ ყველაზე ძვირფას და უნიკალურ ადგილად ითვლება, სადაც განვითარება პირდაპირ მიმართული არის ჯანსაღი დასასვენებელი გარემოს ჩამოყალიბებაზე. აქედან გამომდინარე უბანში ფუნქციური ქვეზონებიდან იდენტიფიცირდა: საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7) და არსებული საინჟინრო ობიექტისთვის განისაზღვრა სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2).

შეზღუდვების ნაწილიდან ერთადერთი აღსანიშნავი ელემენტია უბანში გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები. მაღალი და საშუალო რისკის ზონები გვხვდება ფერდებზე, ხოლო მოსწორებულ ადგილებზე (რასაც ძირითადად საშენებლო პოტენციალი გააჩნია) ფიქსირდება დაბალი რისკის ზონები.

შეთავაზებულია ორი არეალისთვის გდგ-ს დამუშავება: 1) კომპოზიტორთა სახლის ტერიტორიაზე (მინიჭებულია ქვეზონა - შზ-4) და 2) მის დასავლეთით (მინიჭებულია ქვეზონა - შზ-7). ლანდშაფტურ ტერიტორიებზე, გადაადგილების გაუმჯობესებისთვის შეთავაზებულია საცაღფეხო ბილიკების მოწყობაც.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
- საფეხმავლო ბილიკები ლანდშაფტურ და სატყეო ტერიტორიებზე - პლატოზე, “კომპოზიტორთა სახლის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება - პლატოზე, “კომპოზიტორთა სახლის” დასავლეთით მდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება - საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება - გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	- შზ-4 - შზ-7	- ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ - მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ - ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ - ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ - გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი ბ) საშუალო რისკი გ) მაღალი რისკი - მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის ზონა

2.2.8 ახალშენი



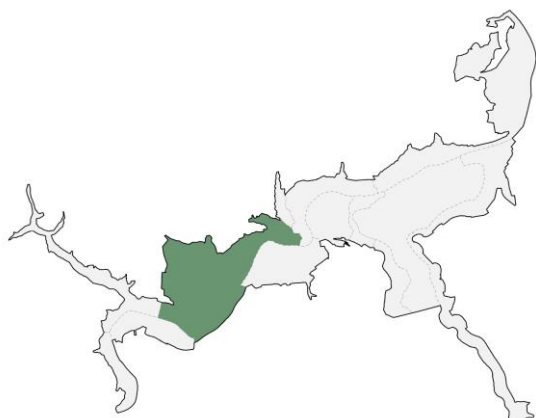
ახალშენი ცენტრის უბნის ორგანული გაგრძელებაა ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, რომელიც ინარჩუნებს კომერციული დატვირთულობის ხასიათს, თუმცა ცენტრისგან განსხვავებულია. აქედან გამომდინარე, ს8 მაგისტრალის გასწვრივ არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის განისაზღვრა საქმიანი ზონა (შზ-3), ხოლო მათ მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიებს მიენიჭათ საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) და დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) შესაბამისი თანმიმდევრობით.

ტერიტორიაზე, მაღალი გეოდინამიკური საფრთხეების რისკის ზონა ძირითადად მდინარის სანაპიროს არეალებში ფიქსირდება, ხოლო დანარჩენ ტერიტორიაზე - დაბალი. არსებული მინერალური წყლის საბადოს ირგვლივ მოქმედებს კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1.

შემოთავაზებული ღონისძიებებიდან, ცენტრალური მაგისტრალის გაყოლებაზე გადის ველო ინფრასტრუქტურის მთავარი ღერძი. ვიწრო ხეობისა და ქუჩების მონაკვეთებზე მიზანშეწონილია სივრცეების მოწესრიგება და ქუჩათა გეომეტრიის სტანდარტიზება.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • ვიწრო ხეობების მიმდებარე ტერიტორიაზე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განაზღვრა • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • გაუმჯობესების ქსელის რეაბილიტაცია	• სზ-2 • სზ-3 • შზ-3	• მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი გ) მაღალი რისკი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა • ს8 საერთაშორისო მაგისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა

2.2.9 ლიკანი



ქალაქის ფარგლებში ლიკანის უბანი ზომით ყველაზე დიდია, თუმცა მის უმეტეს ნაწილს წარმოადგენს ლიკანის პარკი და თითქმის 30 ჰა, ყოფილი სანატორიუმ “ლიკანის” ბრაუნფილდი. ძირითადად ტერიტორიაზე წარმოდგენილია საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3), საკურორტო სარეკრეაციო (შზ-4) და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7).

აღნიშნულ უბანში, დადგენილი შეზღუდვებიდან, გეოდინამიკური საფრთხეების ზონებიდან ყველა ხვდება. უბნის შუა წელშია მოქცეული დაბალი რისკის ზონა.

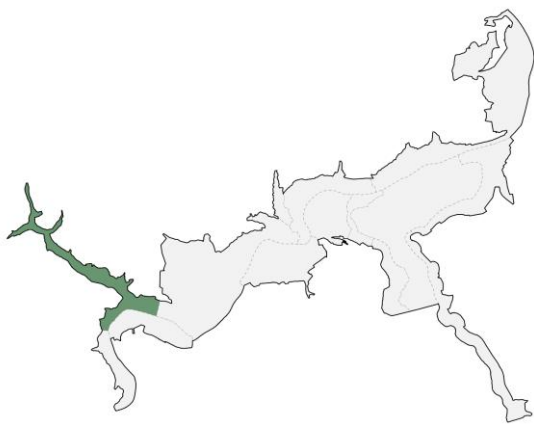
ლიკანის პარკში წარმოდგენილი რამდენიმე ობიექტი და რომანოვების სასახლე წარმოადგენს უბნის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების შემადგენლობას.

უბანში მნიშვნელოვანი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები წარმოდგენილია აღნიშნულ ბრაუნფილდზე გდგ-ს დამუშავების თვალსაზრისით, რომლისთვისაც გათვალისწინებული უნდა იყოს სოციალური ინფრასტრუქტურის (სკოლა) ტერიტორია და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი. ამასთან, ამ ტერიტორიისა და ლიკანის პარკის შეკავშირებულობის უზრუნველსაყოფად, აუცილებელია საფეხმავლო კავშირების გაძლიერება და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • ლიკანში, ყოფილი სანატორიუმ “ლიკანის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება (ლიკანი 1) • ლიკანში, ყოფილი სანატორიუმ “ლიკანის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება (ლიკანი 2) • ახალი სკოლის მშენებლობა (გდგ არეალის ფარგლებში) • ახალი ბაღის მშენებლობა (გდგ არეალის ფარგლებში) • ახალი საავტომობილო მონაკვეთები • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება	• სზ-3 • შზ-4 • შზ-7 • იზ-1	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი რისკი ბ) საშუალო რისკი გ) მაღალი რისკი

• ახალი საქვეითო გადასასვლელები • საპარკინგე მოედნის მოწყობა • ველოსიპედების სადგომი მოედანი • გაუმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია		• მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა • ს8 საერთაშორისო მაგისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა
--	--	--

2.2.10 სოფელი ლიკანი



სოფელ ლიკანს კავშირი ქალაქთან მხოლოდ სამხრეთით, რაზმაძის ქუჩით აქვს. დანარჩენი მხრიდან იგი ეროვნული პარკით არის გარშემორტყმული.

სამშენებლო ქვეზონები, სამხრეთიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით წარმოდგენილია შემდეგი რიგითობით: ს8 მაგისტრალურ გზასთან ცენტრის ზონა 2 (შზ-6) და მის ირგვლის საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3), შემდეგ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და ბოლოს, უკიდურეს ჩრდილოეთში სააგარაკე - საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)

იქიდან გამომდინარე, რომ ხეობა მდინარე ლიკანისხევის გეომეტრიას მიუყვება, გეოლინამიკური საფრთხეების მაღალი რისკის ზონები მის გასწვრივაა წარმოდგენილი, ხოლო დანარჩენ ტერიტორიაზე - საშუალო რისკის ზონაა. ჩრდილოეთით წარმოდგენილია სასაფლაოსა და მინერალური წყლების საბადოს სანიტარული დაცვის ზონები. აქვეა წარმოდგენილი უბანში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ჯგუფი.

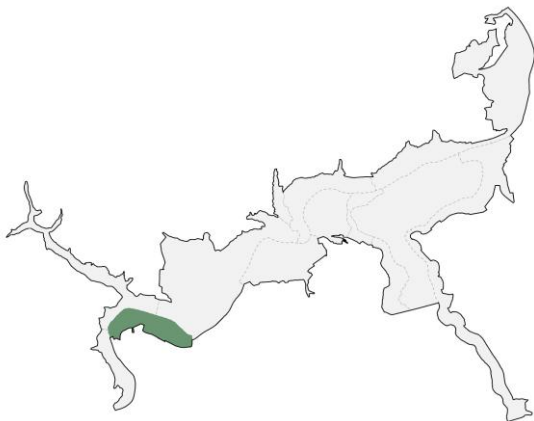
შემოთავაზებული ღონისძიებების ნაწილში განსაკუთრებით აღსანიშნავია მობილობის გაუმჯობესების საკითხები. აღნიშნული გულისხმობს არსებული გამოუყენებელი სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიის სამშენებლო ქვეზონად ტრანსფორმაციის საფუძველზე, დამატებით, საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობას და ამ ტერიტორიაზე ახალი საბავშვო ბაღისთვის სივრცის გამოყოფას.

გარდა ამისა, უბნის ჩრდილოეთით წამოდგენილია გდგ არეალი, რომლის განვითარების მიმართულებაც განსაზღვრულია სააგარაკე ტიპის დანიშნულებით, სზ-1 პარამეტრებით.

ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ახალი მარშრუტი	• სზ-1 • სზ-2 • სზ-3	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ

• სოფელ ლიკანში, ეროვნული პარკის მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება • ახალი ბაღის მშენებლობა • ახალი საუბნო სტადიონი • ახალი გზის მონაკვეთი • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • გაუმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	• შზ-6 • იზ-1	• მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ბ) საშუალო გ) მაღალი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა • ს8 საერთაშორისო მაგისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა
--	--	---

2.2.11 გომნა



უბნის ერთადერთ ღირებულებას წარმოადგენს ყოფილი სანატორიუმ “ჯანმრთელობის” შენობა, რომლის რეაბილიტაციის მიზანშეწონილობის დასადგენად საჭიროა ტექნიკურ-ეკონომიკური შეფასების შესრულება. ამ უბნის განვითარება მონოფუნქციურია და გულისხმობს საკურორტო ინფრასტრუქტურის ხელშეწყობას. ამიტომ არეალს მინიჭებული აქვს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4).

გეოდინამიკური საფრთხეებიდან ყველა ზონა თითქმის თანაბრადაა წარმოდგენილი

მდინარე მტკვრის დატბორვის სავარაუდო არეალი არ ფარავს შენობა-ნაგებობებით დაფარულ ტერიტორიას, თუმცა მის ქვეშ ყვება აქ არსებული სასაფლაო. დამატებით შეზღუდვებს წარმოადგენს რკინიგზისა და ელექტრო გადამცემი ხაზის გასხვსისების ზოლები.

იქიდან გამომდინარე, რომ უბანთან დამაკავშირებელი ერთადერთი სამანქანო გზა, მხოლოდ კოლეჯის უბნიდან არსებობს და მისი ამორტიზებული ხარისხი დასადგენია, შეთავაზებულია ახალი სამანქანო ხიდის მშენებლობა რომელიც უბანს პირდაპირ დააკავშირებს სოფ. ლიკანთან და ლიკანთან. გარდა ამისა, სავარაუდო დატბორვის არეალის ფარგლებში შესასრულებელია ნაპირსამაგრი სამუშაოებიც.

ვინაიდან ტერიტორიაზე, ყოფილი სანატორიუმის ინფრასტრუქტურის გარდა, სხვა ტიპის განაშენიანება არ ფიქსირდება, მთლიანად ეს არეალი ექვემდებარება განაშენიანების დეტალური გეგმით განვითარებას.

ტერიტორიაზე მოწყობილია არაფორმალური სასაფლაო, რომელიც მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის ზონაში ყვება. შეთავაზებულია მისი დახურვა და სამხრეთით არსებულ მუნიციპალურ ტერიტორიაზე ახლის მოწყობა.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ახალი ჯებირების მოწყობა • გომნაში, ყოფილი სანატორიუმ “ჯანმრთელობის” მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება • სამანქანო ხიდი (სოფ. ლიკანი - გომნა) • ახალი გადასასვლელები რკინიგზაზე • არსებული არაფორმალური სასაფლაოს დახურვა და სამხრეთით არსებულ მუნიციპალურ ტერიტორიაზე ახლის მოწყობა	• მზ-4	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ • სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ა) დაბალი გ) მაღალი • მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა

2.2.12 ჩარხისწყალი



ჩარხისწყლის უბანი საკმაოდ დატვირთულია ლოჯისტიკური და სატრანსპორტო თვალსაზრისით - ბორჯომ-ბაკურიანის დამაკავშირებელი საავტომობილო გზა და ბორჯომის წყლის ჩამომსხმელი ქარხანა მდებარეობს ამ უბნის ვიწრო ხეობაში.

ფუნქციურ ქვეზონებად უბანში ძირითადად წარმოდგენილია: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2), საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3),

საქმიანი ზონა (შზ-3), საწარმოო ზონა 1 (იზ-1).

რთული რელიეფისა და ხეობის სივიწროვის გათვალისწინებით, თითქმის მთლიანი უბანი ხვდება მაღალი რისკის გეოდინამიკური საფრთხის ზონაში. შეზღუდვები დადგენილია ე.წ. “კუკუშკის” მთელ ხაზზე, როგორც რკინიგზის გასხვისების, ასევე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის დაცვის არეალით.

რთული ადგილმდებარეობისა და ლანდშაფტის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია ხეობაში არსებული შენობა-ნაგებობების მოწესრიგებისა და ქუჩების პარამეტრების სტანდარტიზაციის უზრუნველყოფა სარეაბილიტაციო არეალებში. საკმაოდ მნიშვნელოვანია უბანში საბავშვო ბაღისა და ავტოსადგომის მოწყობის აუცილებლობაც. ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზის აღდგენის პროცესში, ასევე საჭირო იქნება ახალი სადგურების მოწყობაც.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ველობილიკების ქსელის მოწყობა • ვიწრო ხეობების მიმდებარე ტერიტორიაზე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება • ახალი ბაღის მშენებლობა • ახალი საავტომობილო მონაკვეთები • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • ახალი გადასასვლელები რკინიგზაზე • საპარკინგე მოედნის მოწყობა • ველოსიპედების სადგომი მოედანი • გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	• სზ-2 • სზ-3 • შზ-3 • იზ-1 • სპზ-3	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 15მ, 20მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ, 20მ. • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ბ) საშუალო გ) მაღალი

2.2.13 არდაგანი



არდაგანის უბანი წარმოადგენს მთლიანად ხეობას, რომლის ღერძი მდინარე გუჯარეთისწყალია. სწორედ ამ მდინარის გასწვრივ არის წარმოდგენილი “კუკუშკის” ლიანდაგი და ბორჯომ-ბაკურიანის საავტომობილო გზა. უბანში დომინანტურია საცხოვრებელი ფუნქციები, რაც წარმოდგენილია დაბალი (სზ-2) და მაღალი (სზ-4) ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონები. გარკვეულ არეალებში დგინდება სამრეწველო ზონა 1 (იზ-1) და ფიქსირდება საკურორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის პოტენციალიც საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ით (შზ-7)

იქიდან გამომდინარე, რომ მთლიანი უბანი ხეობაშია წარმოდგენილი თითქმის სრული ტერიტორია დაფარულია მაღალი გეოდინამიკური საფრთხის ზონით. შეზღუდვები დადგენილია ე.წ. “კუკუშკის” მთელს ხაზზე, როგორც რკინიგზის გასხვისების, ასევე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის დაცვის არეალით.

განსახორციელებელ ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებათა ჩამონათვალში განსაკუთრებით აღსანიშნია ახალი სკოლისა და ბაღის განთავსების საჭიროება, არეალში მათი არარსებობის და სერვისის წვდომაზე მაღალი მოთხოვნის ფონზე. უბანს ასევე ემატება ახალი სამანქანო ხიდი ჩრდილოეთის მხრიდან.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
• ახალი სკოლის მშენებლობა • ახალი ბაღის მშენებლობა • ახალი სამანქანო ხიდი (მდ. გუჯარეთისწყალზე) • ახალი გზის მონაკვეთი • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება • ახალი საქვეითო გადასასვლელები • ახალი გადაუდებელი დახმარების პუნქტი • გაუმჯობესების ქსელის რეაბილიტაცია	• სზ-2 • სზ-4 • შზ-7 • იზ-1	• ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 15მ • მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 20მ • სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - 100 მ • კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 • ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ • ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ ბ) ეროვნული - 250 მ • გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ბ) საშუალო გ) მაღალი

2.2.14 ვაშლოვანა



ვაშლოვანა ქალაქის უკიდურეს ჩრდილოეთით არსებული უბანია, რომელიც სამხრეთ და ცენტრალურ ნაწილშია ძირითადად წარმოდგენილი საცხოვრებელი დანიშნულებით. მთლიანად უბანში საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის მინიჭებულია სააგარაკე-საცხოვრებელი (სზ-1), დაბალი (სზ-2) და საშუალო (სზ-3) ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონები. ჩრდილოეთით არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მინიჭებულია კომერციული ზონა (შზ-5)

უბანზე უმეტესწილად წარმოდგენილია საშუალო გეოდინამიკური საფრთხეების რისკის ზონა, ხოლო მტკვრის სავარაუდო დატბორვის არეალი ნაშენ გარემოს არ ფარავს. შეზღუდვებიდან ასევე მოქმედებს კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 და ძეგლების დაცვის არეალები.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებებიდან დაფიქსირებულია მდინარის ნაპირსამაგრი სამუშაოების განხორციელება, ახალი სკოლისა და ბაღის განთავსება, მობილობის საკითხების გაუმჯობესება. ტერიტორიის დასავლეთით მონიშნულია გდგ არეალიც.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
- ახალი ჯებირების მოწყობა - ვაშლოვანაში, ეროვნული პარკის საზღვრის მიმდებარე არეალში გდგ-ს დამუშავება - ახალი სკოლის მშენებლობა - ახალი ბაღის მშენებლობა - ახალი საუბნო სტადიონი - საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება - ახალი საქვეითო გადასასვლელები - გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	- სზ-1 - სზ-2 - სზ-3 - შზ-5 - იზ-1	- ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ - მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ - სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 - ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ - ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი ა) ადგილობრივი - 150 მ - გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ბ) საშუალო გ) მაღალი - მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა - ს8 საერთაშორისო მაგისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა

2.2.15 ახალი კოლეჯის უბანი



ახალი კოლეჯის უბანში განვითარების ძირითადი აქცენტები გამახვილებულია კოლეჯის ირგვლივ ახალი მრავალფუნქციური ცენტრის ჩამოყალიბებაზე. არსებული გარემოს და შემდგომი განვითარების ფარგლებში, ფუნქციურ ქვეზონებად წარმოდგენილია: დაბალი (სზ-2) და მაღალი (სზ-4) ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონები, ხოლო სამხრეთით საწარმოო ზონა 1 (იზ-1) და მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სზპ-3).

დადგენილი შეზღუდვების ნაწილში, აღნიშნული უბანი ერთადერთია სადაც არ არის წარმოდგენილი კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები. გეოდინამიკური საფრთხეებიდან წარმოდგენილია საშუალო და მაღალი რისკის ზონები. ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილში ფიქსირდება მდინარე მტკვრის დატბორვის სავარაუდო არეალი.

აღნიშნული დებულებების გათვალისწინებით, ღონისძიებების ძირითადი ნაწილი მოიცავს მობილობის გაუმჯობესების საკითხებს. ამასთან მიზანშეწონილია საგანმანათლებლო ზონის კლასტერში მოეწყოს ავტოსადგომი და უბნის სამხრეთით განხორციელდეს ნაპირსამაგრი სამუშაოები.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები	ფუნქციური ქვეზონები	დადგენილი შეზღუდვები
- ახალი ჯებირების მოწყობა - ახალი გზის მონაკვეთი - საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტებზე გაჩერებების ოპტიმიზაცია და განახლება - ახალი საქვეითო გადასასვლელები - საპარკინგე მოედნის მოწყობა - ველოსიპედების სადგომი მოედანი - ახალი გადაუდებელი დახმარების პუნქტი	- სზ-2 - სზ-4 - იზ-1 - სზპ-3	- ელ. გადამცემი ხაზების დაცვის ზონა - 20მ - მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი - 50მ - კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1 - გეოდინამიკური საფრთხეების ზონები ბ) საშუალო გ) მაღალი - მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა - ს8 საერთაშორისო მაგისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა

3. ფუნქციური ქვეზონებისა და ტერიტორიების დადგენის მეთოდოლოგია

3.1 განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ქვეზონები და ტერიტორიები

განაშენიანების გეგმაში, ქ. ბორჯომის ტერიტორიათა გამოყენებისა და განვითარების მიზნით, წარმოდგენილია ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული ძირითადი ტიპები:

- სამშენებლო ტერიტორიები;
- არასამშენებლო ტერიტორიები.

სამშენებლო ტერიტორიები

ქვემოთ მოცემულია ძირითად დებულებებში ასახული სამშენებლო ტერიტორიების ქვეზონები უცვლელი შინაარსით:

- სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1);
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);
- ცენტრის ზონა (შზ-2);
- საქმიანი ზონა (შზ-3);
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
- კომერციული ზონა (შზ-5);
- საწარმოო ზონა (იზ-1);

ქალაქ ბორჯომის განაშენიანების ავთენტურობის, მორფოლოგიისა და სამშენებლო ტენდენციების გათვალისწინებით, მხოლოდ პარამეტრული ცვლილებები განიცადა **სააგარაკე-საცხოვრებელმა (სზ-1) და დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელმა ზონებმა (სზ-2)**, რომლებსაც სიმაღლის შეზღუდვა 15 მ-დან 12 მ-მდე შეუმცირდათ.

იმ არეალებში, სადაც ხსენებული ზონები არის წარმოდგენილი, განაშენიანება ძირითადად ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებითაა წარმოდგენილი, რომელთა სართულიანობა არ აღემატება 3-ს (მათ შორის ტერასულად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების შემთხვევაშიც). მათი ნაკვეთების ფართობებისა და შესაბამისი ზონით დაშვებული კ2 პარამეტრის პროპორციის გათვალისწინებით კი თითქმის შეუძლებელია 3-ზე მეტი სართულის მშენებლობა, თუ ნაგებობა არ იქნება წარმოდგენილი “კოშკის” სახით. იქიდან გამომდინარე, რომ მსგავსი ტიპის განაშენიანება არ ასახავს ქალაქის ხასიათს და არც განხორციელებულა მსგავსი ჩარევები, სიმაღლის შემცირების მიზნის ძირითადი ამოცანა არა შეზღუდვის გამკაცრება, არამედ სამომავლოდ რეალური სურათის შენარჩუნებაა.

ახალი სამშენებლო ქვეზონები

ზონირების დადგენის პროცესში, გამოიკვეთა ახალი სამშენებლო ქვეზონების შემოღების საჭიროებაც, რომლებიც წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

- ცენტრის ზონა 2 (შზ-6);
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7);

- მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3).

ცენტრის ზონა 2 (შზ-6) ერთგვარი დაზუსტებაა ცენტრის ზონისა (შზ-2), რომელიც უფრო მეტად ბორჯომის სპეციფიკის ცენტრის ტიპის განაშენიანებაზეა მორგებული. აღნიშნული ძირითადად გულისხმობს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის დაშვებას ისეთ უბნებში, სადაც ჩამოყალიბებულია ისტორიული განაშენიანება ან/და ქალაქის სიმჭიდროვიდან გამომდინარე კომერციულად აქტიური უბნებია, თუმცა შერეულადაა წარმოდგენილი ინდივიდუალური საცხოვრებლების განაშენიანებაც. ასეთი უბნებია: გურამიშვილი, პარკის უბანი, ცენტრისა და ახალშენის უბნების გარკვეული ნაწილი.

საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7) დამუშავებულია საკურორტო-სარეკრეაციო ზონის (შზ-4) საფუძველზე, ძირითადად მინიჭებულია გდგ არეალებზე. ახალი ზონის შემოღების ძირითად მიზანს წარმოადგენდა კ-1 პარამეტრის ვარიაცია, რომელიც ტერიტორიებს მისცემს მეტ რესურსს საკურორტო ინფრასტრუქტურის განვითარებისთვის.

აქედან გამომდინარე შზ-4 და შზ-7, ორივე ზონა რელევანტურია ბორჯომისთვის და ესადაგებიან დაბალი და საშუალო ინტენსივობების საკურორტო-სარეკრეაციო ინფრასტრუქტურის განვითარებას.

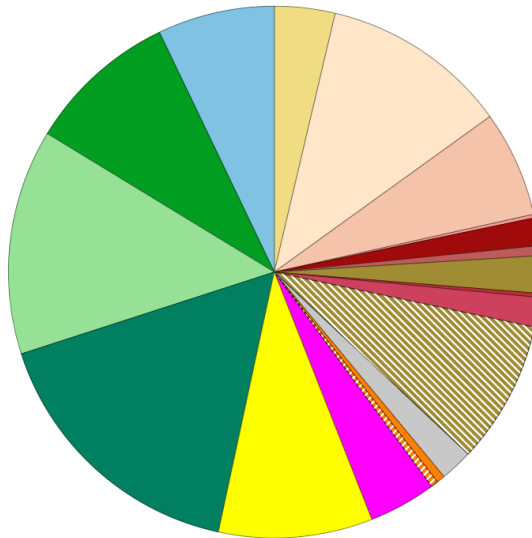
მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3) კლასტერების ზონის უფრო კომპლექსური ვარიანტია, რომელიც, ზონის სახელის შესაბამისად, სთავაზობს ქალაქს საგანმანათლებლო მიმართულებაზე ორიენტირებული ბირთვის ჩამოყალიბებას ახალი კოლეჯის უბანში. აღსანიშნია, რომ ამ ზონის შემოღების საჭიროება განაპირობა ძირითადი დებულებების კლასტერების ზონაში (სპზ-1) დაშვებული ფუნქციების არჩევანის შეზღუდულობამ

არასამშენებლო ტერიტორიები

ქ. ბორჯომისთვის, ძირითადი დებულებების შესაბამისად, იდენტიფიცირდა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;
- გამწვანებული ტერიტორია;
- სატყეო ტერიტორია;
- ჰიდროლოგია

წყლის ობიექტი
7.0% - 53.9 ჰა
გამწვანებული
9.2% - 70.2 ჰა
ბუნებრივ-ლანდშაფტური
14.3% - 109.2 ჰა
სატყეო
15.1% - 115.2 ჰა
საინჟინრო
0.5% - 4.3 ჰა
რკინიგზა
4.1% - 31.6 ჰა
სატრანსპორტო
9.2% - 70.1 ჰა



სზ-1	3.6%	- 27.4 ჰა
სზ-2	11.4%	- 87.5 ჰა
სზ-3	6.6%	- 50.3 ჰა
სზ-4	0.2%	- 1.2 ჰა
შზ-2	1.6%	- 12.2 ჰა
შზ-3	0.6%	- 4.3 ჰა
შზ-4	5.7%	- 43.7 ჰა
შზ-5	0.2%	- 1.8 ჰა
შზ-6	1.8%	- 13.7 ჰა
შზ-7	6.7%	- 51.1 ჰა
იზ-1	2.1%	- 15.7 ჰა
სპზ-3	0.2%	- 1.4 ჰა

ბუნებრივ-ლანდშაფტური	საგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	ცენტრის ზონა (შზ-2)
გამწვანებული	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	საქმიანი ზონა (შზ-3)
სატყეო	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)
წყლის ობიექტის ტერიტორია	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	კომერციული ზონა (შზ-5)
სატრანსპორტო ტერიტორია	მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3)	ცენტრის ზონა 2 (შზ-6)
რკინიგზა ტერიტორია	საწარმოო ზონა (იზ-1)	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7)
საინჟინრო ტერიტორია		

ილუსტრაცია 12. ფუნქციური ქვეზონებისა და არასამშენებლო ტერიტორიების ბალანსი

3.2 გენერალური გეგმით დადგენილი ტერიტორიებისა და ზოგადი ზონების დაზუსტების მეთოდოლოგია

წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში დაზუსტებულია გენერალური გეგმით დადგენილი ტერიტორიების განვითარების ფუნქციური დანიშნულებები და პარამეტრები. აღნიშნული გულისხმობს, მთლიანი ქალაქის მასშტაბით, ძირითადი დებულებების შესაბამისად, ტერიტორიებისთვის სამშენებლო ქვეზონების მინიჭებასა და არასამშენებლო და სამშენებლო ტერიტორიების საზღვრების კორექტირებას განაშენიანების გეგმის მასშტაბის შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, ფუნქციური ქვეზონებისა და ტერიტორიების საზღვრების დაზუსტების პრინციპები გულისხმობდა რიგი მოცემულობების მეტი დეტალიზაციით გაანალიზებას. ეს მოცემულობებია:

- იდენტიფიცირებული გეო საფრთხეების არეალები და სხვა დადგენილი შეზღუდვები;
- მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის ანალიზის საფუძველზე იდენტიფიცირებული პრობლემები;
- გარემოს არსებული მდგომარეობა და დასახული განვითარების მიმართულებები - ახალი შეთავაზებები;
- ნაშენი და უშენი ტერიტორიების საზღვრების დაზუსტება;
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებები და მათი საზღვრები;

ზემოთ წარმოდგენილი ჩამონათვალის პირველი ნაწილები შინაარსობრივი, ხოლო ბოლო ორი კომპონენტი უფრო მეტად ტექნიკური ხასიათისაა და განმარტავს უშუალოდ ქვეზონებსა და ტერიტორიებს შორის საზღვრების დაზუსტების საკითხებს.

დადგენილი შეზღუდვების ნაწილი ფაქტიურად დაფუძნებულია კვლევითი ეტაპის ფარგლებში შემუშავებული საშიში გეოდინამიკური საფრთხეების ანგარიშსა და შესაბამისი კანონმდებლობების გათვალისწინებით იდენტიფიცირებულ შეზღუდვების არეალებზე. პროექტისთვის რელევანტური სიზუსტით შემუშავებული ანალიზის ფარგლებში, კონკრეტულ ტერიტორიებზე მოინიშნა შესაბამისი რეჟიმების გავრცელების საზღვრები, რომლებიც საჭიროებისამებრ გეგმებზე ასახული იქნა როგორც არასამშენებლო ტერიტორიები. რიგ შემთხვევებში, მათი საზღვრები ნაშენ გარემოსთან დაკორექტირდა მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში.

მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის უზუსტობები და პრობლემური საკითხები დაფიქსირებული იყო კვლევითი ეტაპის ანგარიშშიც¹³. აღნიშნული გულისხმობდა, როგორც ტექნიკური, ისე შინაარსობრივი სახის ცვლილებების საჭიროებასაც, რომელიც ამ ეტაპის სამუშაო შეხვედრების ფარგლებში უფრო აქტუალური გახდა და მოითხოვა კორექტირების მეტი დეტალიზაცია.

პირველ რიგში, ტექნიკური უზუსტობები გულისხმობდა სხვადასხვა სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ერთმანეთზე ზედღებას ძირითად გეგმაზე. დოკუმენტაციაში ტერიტორიათა ცალკეული განმარტება წარმოდგენილია, თუმცა არ იდენტიფიცირდება სახელმძღვანელო მექანიზმები იმ შემთხვევებისთვის, როდესაც ისინი კომბინირებულად ავრცელებენ სხვადასხვა რეჟიმებს ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთებზე. აქედან გამომდინარე, პროცესების მსგავსი დოკუმენტაციით მართვა ქალაქისთვის დიდ პრობლემას წარმოადგენდა. აღნიშნული, განახლებული გენერალური გეგმის ფარგლებში დაკორექტირდა და ამით განაშენიანების გეგმისთვის შეიქმნა შინაარსობრივი კორექციების შეტანისთვის მყარი საფუძველი.

შინაარსობრივი ნაწილის დაზუსტების მნიშვნელოვანი კომპონენტი იყო სამუშაო შეხვედრები მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებთან. იქიდან გამომდინარე, რომ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით შინაარსობრივად ცენტრის ზონა ლოგიკურად არის მონიშნული (ქალაქის ისტორიულ ნაწილსა და ეკონომიკურად აქტიურ ცენტრში), აღნიშნული ზონაში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განთავსება არ არის დასაშვები და შესაბამისად ყველა მსგავსი ტიპის ობიექტი ამ ქვეზონაში იდენტიფიცირებულია შეუსაბამოდ. ეს იმის ფონზე, როდესაც ამ უბნების და ზოგადად ბორჯომის განაშენიანების დომინანტური სახეობა არის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ამ რეალობის ფარგლებში დადგინდა ახალი სამშენებლო ქვეზონის - ცენტრის ზონა 2-ის შემოღების საჭიროება, რომელიც ითვალისწინებს აღნიშნული ტიპის ობიექტების განთავსებასაც.

ახალი შეთავაზებების ნაწილში მნიშვნელოვანი ყურადღება დაეთმო არსებული გარემოს შესაბამისობაში მოყვანის საკითხებს, კონკრეტული არეალების სხვადასხვა მიმართულებით განვითარების ხელშეწყობასა და ნაშენი და უშენი ტერიტორიების გამიჯვნის საფუძვლიანი ლოგიკის ჩამოყალიბებას. აღსანიშნავია, რომ ეს დებულებები წარმოადგენენ არა განცალკევებულად აღქმად, არამედ თანაზიარ და თანმხვედრ მოცემულობებს. აქედან გამომდინარე, ზოგადი მიდგომა ქვეზონების დაზუსტებისთვის ითვალისწინებდა

¹³ კვლევითი ეტაპი, ნაწილი 2 - ურბანული გარემო და კულტურული მემკვიდრეობა. 3.3 ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების რევიზია

სამშენებლო პარამეტრებისა განვითარების მიმართულებების თავსებადობას და მიწის ნაკვეთების საზღვრებს.

ამ ტიპის ღონისძიებათა სპეციფიკურ შემთხვევად შეიძლება ჩაითვალოს ზემოთ აღწერილი მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი შეუსაბამო ტერიტორიების შესაბამისობაში მოყვანის საკითხი, რომელიც ამავდროულად ამ არეალებისთვის ქმნის განვითარების შესაძლებლობებს.

სპეციფიკური შემთხვევის კიდევ ერთ მაგალითად შესაძლოა განიხილებოდეს სოფ. ლიკანში არსებული მცირე ზომის სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია, რომელიც წლებია გამოუყენებელია და აუთვისებელი. აღსანიშნია, რომ ამ უბნის მთავარი პრობლემა მხოლოდ ერთი ვიწრო გამჭოლი ქუჩის არსებობაა, რომელზეც საზოგადოებრივი ტრანსპორტიც ვერ გადაადგილდება და ორი მიმართულებით მოძრაობა სერიოზულ პრობლემას წარმოადგენს, განსაკუთრებით უამინდობის დროს. აქედან გამომდინარე, ნახსენები ტერიტორია გადაკვალიფიკირდა საცხოვრებელ ზონა 2-ად, რამაც გააჩინა ახალი სამანქანო გზის გაყვანის შესაძლებლობა, დარეზერვდა ტერიტორია სამომავლოდ საბავშვო ბაღის ასაშენებლად და პერსპექტივაში, მესაკუთრეებს მიეცემა საშუალება მიწის ნაკვეთები განავითარონ სამშენებლოდ.



- ქ. ბორჯომის საზღვარი
- ბუნებრივ ლანდშაფტური ტერიტორია
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია
- სატრანსპორტო ტერიტორია
- სზ-3



- ქ. ბორჯომის საზღვარი
- ბუნებრივ ლანდშაფტური ტერიტორია
- გამწვანებული ტერიტორია
- სატრანსპორტო ტერიტორია
- სზ-2

ილუსტრაცია 13. სოფ. ლიკანი - არსებული მდგომარეობა (მარცხნივ), განაშენიანების გეგმის შეთავაზება (მარჯვნივ)

შეთავაზების მნიშვნელოვანი კომპონენტს წარმოადგენს, მათ შორის, **ნაშენი და უშენი ტერიტორიების საზღვრების დაზუსტების** საკითხიც, რომელიც ქალაქის ტერიტორიაზე განსხვავებულად არის წარმოდგენილი.

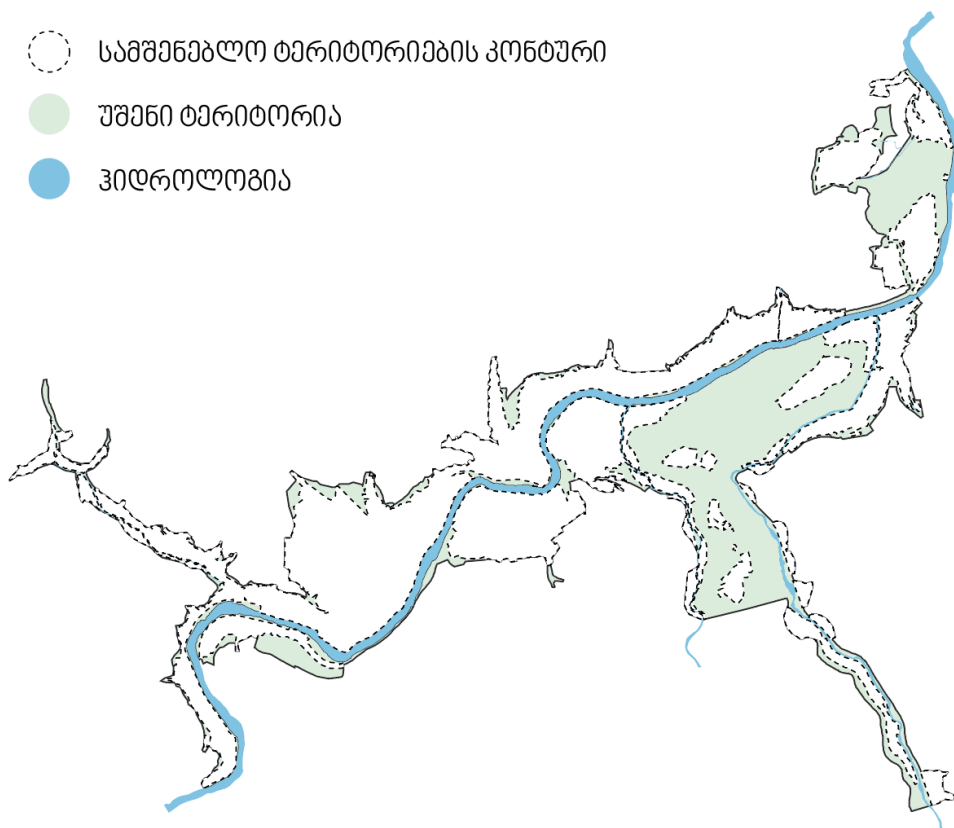
როგორც წინა ქვეთავშია ასახული, არასამშენებლო (უშენი) ტერიტორიებიდან წარმოდგენილია: ბუნებრივ-ლანდშაფტური, გამწვანებული, სატყეო ტერიტორიები და ჰიდროლოგია.

ჰიდროლოგია ასახავს საპროექტო არეალში არსებულ წყლის ობიექტებს - მდინარეებს, რომელთა გასწვრივაც, წყალდაცვითი ზოლის ტექნიკური რეგლამენტის მიხედვით დაფიქსირებულ ბუფერულ მანძილებზე მინიჭებულია ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები.

სატყეო ტერიტორიები მოიცავს, ეროვნული სატყეო სააგენტოს დაქვემდებარებაში არსებულ ტყის კორომების ტერიტორიებს, რომელიც მოწოდებულ იქნა კვლევითი ეტაპის ფარგლებში.

გამწვანებულ ტერიტორიებად წარმოდგენილია სამშენებლო ტერიტორიის კონტურში არსებული უშენი ტერიტორიები, რომლებიც მოიცავენ როგორც კეთილმოწყობილ სარეკრეაციო და მწვანე სივრცეებს, ასევე აუთვისებელ, ხელუხლებელ უშენ ტერიტორიებს და სასაფლაოებსაც.

ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიებად წარმოდგენილია სამშენებლო ტერიტორიის კონტურს მიღმა არსებული უშენი ტერიტორიები. ისინი ძირითადად ფიქსირდება მდინარისპირა, ცარიელ ან/და აუთვისებელ არეალებში და ეროვნული პარკის საზღვართან. ეს უკანასკნელი მინიჭებულია, როგორც ერთგვარი დამატებითი ბუფერი ქალაქის ნაშენ გარემოსა და პარკის დაცულ ტერიტორიას შორის. აღნიშნულის მიზანშეწონილობა დაფიქსირდა კვლევითი ეტაპის ფარგლებში პარკის ადმინისტრაციასთან შეხვედრის დროს.



ილუსტრაცია 14. სამშენებლო ტერიტორიების კონტური და არსებული უშენი ტერიტორიები

4. გეგმის იმპლემენტაცია და რევიზიის ვადები

განაშენიანების გეგმის იმპლემენტაციისთვის აუცილებელია გარკვეული წინაპირობების მომზადება, რომლის საწყისი ნაბიჯები - **პირველი რიგის ინსტიტუციური ცვლილებები**, წარმოდგენილია **გენერალური გეგმის ტექსტურ ნაწილში**.

დამატებით, განაშენიანების გეგმის რევიზიის პერიოდი და მისი შინაარსიც იდენტურია გენერალური გეგმისა და მიზანშეწონილია ამ ორი დოკუმენტის ზედამხედველობა პარალელურ რეჟიმში. შესაბამისად, რევიზია გათვალისწინებული უნდა იყოს ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ, შემდგომი 15 წლის განმავლობაში:

- პირველი რევიზია (5 წელი / 2030): საზღვრის დადასტურების, ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაციისა და რეგულაციების აღსრულების შეფასება.
- მეორე რევიზია (10 წელი / 2035): საშუალოვადიანი ღონისძიებების შედეგების შეფასება და დემოგრაფიულ-ეკონომიკური პროგნოზების გადახედვა.
- მესამე რევიზია (15 წელი / 2040): გრძელვადიანი პროექტების შეფასება, მდგრადობის ჩარჩოს ანალიზი და ახალი გეგმარებითი დავალების განსაზღვრა.

რაც შეეხება უშუალოდ განაშენიანების გეგმის იმპლემენტაციას, ზემოთ წარმოდგენილი ვადების მიხედვით, შეთავაზებულია შემდეგი ღონისძიებების განხორციელება სამ ფაზად:

I ფაზა: მოკლევადიანი მოქმედებები (1–5 წელი):

- მდ. მტკვარზე არსებული ჯებირების რეაბილიტაცია, ფაფის უბნის მონაკვეთის პრიორიტეტულობით;
- საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა ლანდშაფტურ და სატყეო ტერიტორიებზე;
- გომნას უბანში, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე არსებული არაფორმალური სასაფლაოს დახურვა და მის სამხრეთით არსებულ მუნიციპალურ ტერიტორიაზე ახლის მოწყობა;
- ველოსიპედების სადგომი მოდენებისა და მცირე სადგომი ობიექტების განთავსება;
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ახალი მარშრუტების - სოფ. ლიკანი და ფაფას უბანი, დეტალური გეგმის შემუშავება;
- ავტობუსების ახალი გაჩერებების მოწყობა და არსებულების რეაბილიტაცია;
- ვაშლოვანადან სოფ. ლიკანამდე ს8 მაგისტრალური გზის გასწვრივ სიჩქარის შეზღუდვის გამკაცრება;
- ს8 მაგისტრალური გზის გასწვრივ, ახალშენსა და ცენტრის უბნებში ხმაურისგან დამცავი ბუნებრივი საფრის მოწყობა;
- სოფ. ლიკანში, ეროვნული პარკის მიმდებარედ, 2.5 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება;
- ფაფა-ლიკანს შორის დამაკავშირებელი საფეხმავლო ხიდის მშენებლობა;
- სოფ. ლიკანში, ლიკანში, ვაშლოვანაში, ჩარხისწყალში, არდაგანსა და პლატოზე ახალი 6მ სიგანის სამანქანო გზების მშენებლობა - ჯამში 8 მონაკვეთი.

II ფაზა: საშუალოვადიანი მოქმედებები (6–10 წელი):

- ახალი გადაუღებელი დახმარების ობიექტების განთავსება კოლეჯის უბანსა და არდაგანს შორის;

- ვაშლოვანაში, გომნაში, პარკის უბანსა და კოლეჯის უბანში, ჯამში 1952მ სიგრძის ახალი ნაპირსამაგრი ჯებირების მოწყობა;
- ახალი საუბნო სტადიონის განთავსება ლიკანსა და ვაშლოვანაში;
- ჯამში 141 ახალი ქვეითთა გადასასვლელის მოწყობა ქალაქის საზღვრებში;
- ჯამში 13 ახალი საფეხმავლო გადასასვლელის მოწყობა რკინიგზაზე ქალაქის საზღვრებში;
- წყალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელის რეაბილიტაცია;
- გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია;
- კულტურის სახლის რეაბილიტაცია გურამიშვილის უბანში;
- ავტოფარეხების ტერიტორიების რეაბილიტაცია;
- ქალაქის ისტორიულ ნაწილში ქუჩების რეაბილიტაცია, ქვეითებზე ორიენტირებული მობილობის პრინციპის გათვალისწინებით.
- საპარკინგე მოედნების მოწყობა ქალაქის მასშტაბით - ჯამში 6 ერთეული;
- ლიკანში, ყოფილი სანატორიუმ „ლიკანის“ მიმდებარე არეალში, 4.4 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
- გომნაში, ყოფილ სანატორიუმ „ჯანმრთელობის“ მიმდებარე არეალში, 5 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
- პლატოზე, „კომპოზიტორთა სახლის“ მიმდებარე არეალში, 10.6 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
- ვაშლოვანაში, ეროვნული პარკის საზღვრის მიმდებარე არეალში, 11.7 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
- შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძების მოწყობა - ჯამში 6 ერთეული.

III ფაზა: გრძელვადიანი მოქმედებები (11–15 წელი):

- ჩარხისწყალში, ახალშენსა და კონიკანის უბნებში, ვიწრო ხეობების მიმდებარე ტერიტორიებზე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება;
- 3 ახალი სკოლის განთავსება ვაშლოვანაში, არდაგანსა და ლიკანის უბნებში;
- 5 ახალი ბაღის განთავსება ვაშლოვანაში, ჩარხისწყალში, არდაგანში, სოფ. ლიკანსა და ლიკანის უბნებში.
- ლიკანში, ყოფილი სანატორიუმ „ლიკანის“ მიმდებარე არეალში, 35.6 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
- პლატოზე, „კომპოზიტორთა სახლის“ დასავლეთით არსებულ 5.5 ჰა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
- 2 ახალი სამანქანო ხიდის განთავსება (სიგანი 9მ):
 - ფაფა-ლიკანი;
 - სოფ.ლიკანი-გომნა.